

**UJI KESYARIAHAN TRANSAKSI IJARAH MUNTAHIYAH  
BITTAMLIK (IMBT) ANTARA PT. GAPURA ANGKASA.  
DENGAN PT. CIMB NIAGA TBK.**

**SKRIPSI**

**Disusun oleh :**

**Abudzar Ghifari**

**145020500111024**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Meraih Derajat Sarjana Ekonomi**



**JURUSAN ILMU EKONOMI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA**

**MALANG**

**2018**

**LEMBAR PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

“UJI KESYARIAHAN TRANSAKSI *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK*  
(IMBT) ANTARA PT GAPURA ANGKASA DENGAN PT CIMB NIAGA”

Yang disusun oleh :

Nama : Abudzar Ghifari  
NIM : 145020500111024  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya  
Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi  
Konsentrasi : Ekonomi Islam

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal **30 April 2018** dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI**

1. Dr. Dra. Asfi Manzilati , M.E.  
NIP. 196809111991032003  
(Dosen Pembimbing)
2. Aminullah Achmad Muttaqin , M.Sc. Fin.  
NIP. 2016078711241001  
(Dosen Penguji I)
3. Anas Budi Harjo , S.H.I., M.A.  
NIP. 2016078505091001  
(Dosen Penguji II)

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Ekonomi Islam

Arif Hoetoro SE., MT., Ph.D  
NIP. 197009221995121002

**LEMBAR PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul :

“UJI KESYARIAHAN TRANSAKSI *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK*  
(IMBT) ANTARA PT GAPURA ANGKASA DENGAN P[T CIMB NIAGA”

Yang disusun oleh :

Nama : Abudzar Ghifari  
NIM : 145020500111024  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya  
Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi  
Konsentrasi : Ekonomi Islam

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal **30 April 2018** dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI**

1. Dr. Dra. Asfi Manzilati , M.E.  
NIP. 196809111991032003  
(Dosen Pembimbing)
2. Aminullah Achmad Muttaqin , M.Sc. Fin.  
NIP. 2016078711241001  
(Dosen Penguji I)
3. Anas Budi Harjo , S.H.I., M.A.  
NIP. 2016078505091001  
(Dosen Penguji II)

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Ekonomi Islam

Arif Hoetoro SE., MT., Ph.D  
NIP. 197009221995121002

**SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : **Abudzar Ghifari**  
Tempat, tanggal lahir : **Jakarta, 15 Juni 1995**  
NIM : **145020500111024**  
Jurusan : **S1 Ilmu Ekonomi**  
Konsentrasi : **Ekonomi Islam**  
Alamat : **Jl. Simbar menjangan No.34a, Jatimulyo, Lowokwaru, Kota Malang.**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa SKRIPSI yang berjudul :  
**UJI KESYARIAHAN TRANSAKSI IJARAH MUNTAAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) ANTARA  
PT. GAPURA ANGKASA. DENGAN PT. CIMB NIAGA TBK.**

yang saya tulis adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat atau saduran dari Skripsi orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabutnya predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya)

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, untuk dapat dipergurikan sebagaimana mestinya.

Malang, .....

Mengetahui,  
Dosen Pembimbing,

Dr. Dra. Asfi Manzilati, Ak., M.Si  
NIP. 196809111991032003

Yang membuat pernyataan,



Abudzar Ghifari  
NIM.145020500111024

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Ekonomi Islam

Ari Hektoro, SE., MT., Ph.D  
NIP. 197009221995121002

**RIWAYAT HIDUP**

Nama : Abudzar Ghifari

Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta, 15 Juni 1995

Agama : Islam

Alamat Asal : Ketapang, Cipondoh Kota Tangerang, Banten

No. Telepon/HP : 081317594150

Alamat Email : [ghifari.abudzar15@gmail.com](mailto:ghifari.abudzar15@gmail.com)

Jenis Kelamin : Laki-laki

**Riwayat Pendidikan :**

- a. SD : SDN Semanan 09 Tahun 2001 - 2007
- b. SMP : MTS Daar El-Qolam Tahun 2007 - 2010
- c. SMA : SMA Daar El-Qolam Tahun 2010 - 2013
- d. S1 : Universitas Brawijaya Tahun 2014 - 2018

**Pengalaman Organisasi :**

- a. 2010 : Anggota Marawis
- b. 2011 : Anggota Pasukan Kibar Bendera (Paskibra)
- c. 2011 : Anggota Badminton
- d. 2011 : Wakil Seksi Acara Forum Remaja Islam
- e. 2013 : Ketua Remaja Masjid An-Nasirin Darussalam
- f. 2014 : Staff HRD CIES FEB UB



## MOTTO

“Gunakan Harta, Waktu, dan Jiwa Untuk Agama Jika Tidak Harta, Waktu, dan Jiwa juga tetap akan habis  
Tetapi bukan untuk Agama”



Penulis menyadari, bahwa penyusunan tugas akhir skripsi juga tidak terlepas dari *support* dari berbagai pihak. Oleh Karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

- Bapak Drs. Nurkholis, M.Buss., Ak., Ph.D selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
- Bapak Dr.rer.pol. Wildan Syafitri , SE., ME.selaku Ketua Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
- Ibu Dr. Nurul Badriyah, S.E., M.E. selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya.
- Ibu Dr. Dra. Asfi Manzilati, M.E. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, mengarahkan, memberi semangat dan dorongan kepada penulis dalam penyusunan tugas akhir berupa skripsi hingga selesai.
- Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.
- Pimpinan, staf dan karyawan pada Kantor Pusat PT. Garuda Indonesia (Persero) Tbk terkhusus kepada *Senior Manager* sebagai sumber informan utama peneliti dalam mendapatkan data, Tengku Valmy Andali yang telah mengayomi dan memberikan Pelajaran berharga selama penulis melakukan Penelitian
- Keluarga tercinta yang telah begitu tulus memberikan semangat, dorongan dan doa yang bermanfaat bagi penulis.

- Teman-teman mahasiswa angkatan 2014 yang telah banyak membantu penulis dan memberikan dukungan dalam menyusun tugas akhir skripsi sampai selesai.
- Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya tugas akhir skripsi ini yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.

Demikian ucapan terimakasih penulis sampaikan semoga Allah membalas dengan sesuatu yang lebih baik lagi, Amin







**UJI KESYARIAHAN TRANSAKSI *IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK* (IMBT)  
ANTARA PT. GAPURA ANGKASA. DENGAN PT. CIMB NIAGA TBK.**

**Abudzar Ghifari**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya

Email : ghifari.abudzar15@gmail.com

**ABSTRAK**

Hadirnya perekonomian secara islami di tengah-tengah masyarakat perekonomian secara perlahan mulai disadari menjadi sebuah solusi masalah perekonomian terutama pada masalah pembiayaan. Baik kebutuhan dari tingkat individu masyarakat hingga perusahaan-perusahaan besar pun sudah menggunakan produk-produk keuangan syariah. Di sisi lain, Keuangan syariah yang tidak hanya berorientasi pada keuntungan material semata, namun sangat memperhatikan prinsip-prinsip yang diatur oleh agama. Disitu letak perbedaannya dengan keuangan secara konvensional. Salah satu produk inovatif Lembaga keuangan syariah adalah produk *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). pada penulisan ini, dibahas tentang pembiayaan salah satu bank swasta yang peneliti beri inisial Bank G, terhadap salah satu perusahaan BUMN dengan menggunakan skema akad IMBT. analisis yang dimaksud pada tulisan ini, yaitu dari segi kesyariahan kontrak antara kedua belah pihak. Secara umum alur IMBT pada kasus ini sudah sesuai dengan prinsip islam, namun perlu adanya perbaikan pada beberapa akad pelengkap sehingga dapat dinilai sesuai dengan prinsip islam

*Kata kunci: Akad, IMBT, Analisis kesyariahan Kontrak,*

**SHARIA TEST OF TRANSACTION OF IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT)  
BETWEEN PT. GAPURA ANGKASA. WITH PT. CIMB NIAGA TBK.**

**Abudzar Ghifari**

Faculty of Economics and Business of Brawijaya University

Email: [ghifari.abudzar15@gmail.com](mailto:ghifari.abudzar15@gmail.com)

**ABSTRACT**

The presence of an Islamic economy in the midst of economic society is slowly becoming a realization of a solution to the problem of the economy, especially on the issue of financing. Both the needs of the individual community level to large companies have been using Islamic financial products. On the other hand, Islamic finance is not only oriented to material profits, but is concerned with the principles governed by religion. There lies the difference with conventional finance. One innovative product of sharia financial institution is ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT) product. in this paper, discussed about the financing of one of the private banks that investigators gave initials Bank G, against one of the state-owned companies using the IMBT contract scheme. analysis referred to in this paper, namely in terms of contractuality between the two sides. In general, the IMBT flow in this case is in accordance with Islamic principles, but it needs improvement in some complementary contracts so that it can be judged in accordance with the principles of Islam

Keywords: Akad, IMBT, Analysis of the contract's severity,

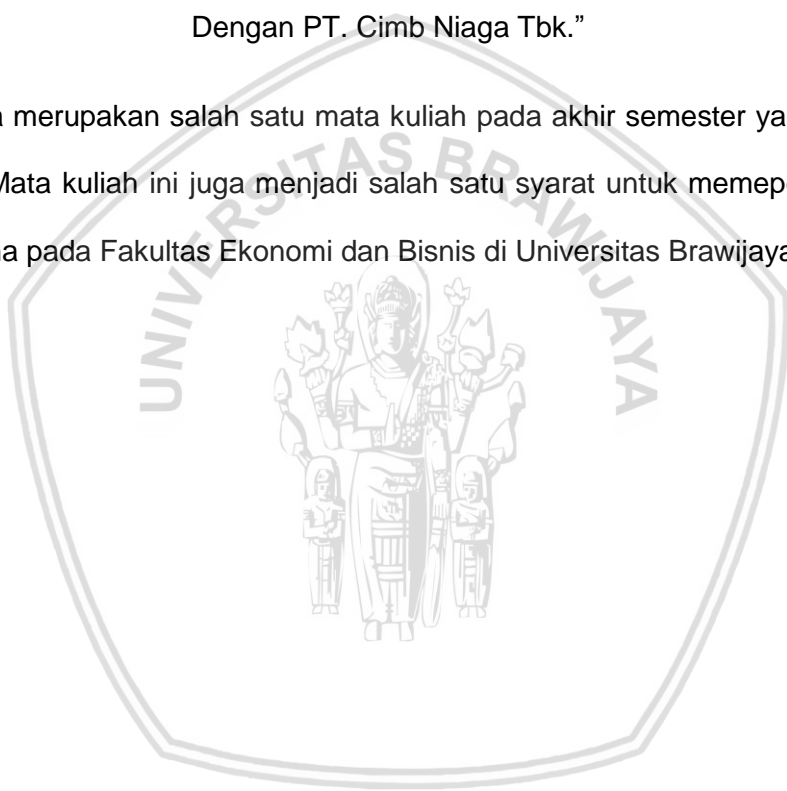
## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang tanpa henti-hentinya telah mengaruniakan berbagai nikmat berupa rahmat dan hidayah serta kekuatan yang dengan sebab itulah penulis dapat menyelesaikan program mata kuliah KKN-P (kuliah kerja magang-profesi) mulai dari aktivitas magang sampai pada penulisan pelaporan hasil magang dengan tema/judul

“ Uji Kesyariahan Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (Imbt) Antara PT. Gapura Angkasa.

Dengan PT. Cimb Niaga Tbk.”

Skripsi ini juga merupakan salah satu mata kuliah pada akhir semester yang bersifat wajib untuk di tempuh. Mata kuliah ini juga menjadi salah satu syarat untuk memperoleh kelulusan pada tingkat sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis di Universitas Brawijaya Malang.



## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>1</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.1.1 <i>Hybrid Contract</i> ; antara Perbankan Syariah dan Implementasi Syariah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.1.2 Praktek IMBT Pada Sektor Riil .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.2 Rumusan Masalah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.3 Tujuan penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.4 Manfaat Penelitian.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1 Konsep Kontrak Syariah dan Multiakad di Dalam Islam.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1.1 Rukun dan Syarat Akad .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.2 Transaksi Akad Gabungan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3 Sejarah singkat dan Makna <i>Ijarah</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3.1 <i>Ijarah</i> Menurut Para Ulama Terdahulu .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.3.2 Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.4 Aplikasi <i>Ijarah Muntahiya bittamlik</i> (IMBT) Pada Lembaga keuangan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.5 Berakhirnya akad <i>ijarah</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.6 Penelitian Terdahulu.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.7 Kerangka Pikir .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

3.2 Pendekatan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3 Unit Analisis dan Penentuan Informan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4 Fokus Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.6 Teknik Analisis Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.7 Teknik Pengujian Keabsahan Data .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB IV EMBAHASAN MASALAH .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1 Prosedur Transaksi <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1.2 Identifikasi Kontrak Akad Dengan Rukun Dan Syarat Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2 Uji Kesyariahan Mekanisme kontrak <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) Antara PT Gapura Angkasa Dengan PT Bank CIMB Niaga Tbk. Pada Tahap Awal Kesepakatan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.1 Tinjauan Kesyariahan kontrak Dari Segi Rukun Akad .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.2 Analisis Biaya Sewa/ <i>ujrah rate</i> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.3 Analisis Biaya Administrasi .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.4 Analisis Denda keterlambatan Pembayaran .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.5 Analisis Denda Pembayaran Dipercepat .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.6 Analisis Dalam Hal Bila Terjadi Gagal Bayar .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.7 Analisis biaya Pemeliharaan Objek akad .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2.8 Analisis opsi peralihan kepemilikan IMBT .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.1 Kesimpulan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2 Saran .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2.1 Bagi Civitas Akademika .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.2.2 Bagi PT Gapura Angksa .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5.3 Bagi PT CIMB Niaga Tbk. ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan <i>Ijarah</i> dan <i>Leasing</i> .....	40
Tabel 2.2 Perbedaan <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> dan <i>Leasing</i> .....	43
Tabel 2.3 Penelitian Terdahulu .....	46



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT).....	44
Gambar 2.2 Bagan Kerangka Pikir .....	49
Gambar 4.1 Lambang PT. Gapura Angkasa. Tbk.....	70
Gambar 4.2 Lambang PT. CIMB Niaga Tbk. ....	71
Gambar 4.3 <i>Ground Handling</i> . ....	71



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

##### 1.1.1 *Hybrid Contract*; antara Perbankan Syariah dan Implementasi Syariah

membahas tentang bunga yang juga merupakan salah satu instrument utama sumber pendapatan bank konvensional adalah sudah menjadi kesepakatan para ulama di seluruh dunia akan keharamannya. Tentunya hasil kesepakatan hukum berdasarkan syariat islam yang bersumber pada Al-Quran, Hadits, Ijma', dan Qiyas. Fatwa tersebut telah ditetapkan pada pertemuan penelitian islam dalam konferensinya yang kedua yang di hadiri 150 para ulama terkemuka pada tahun 1965 masehi. Setelah itu mulai banyak konferensi yang dibuat oleh para ulama yang diselenggarakan secara internasional untuk menindaklanjuti dan menyosialisasi fatwa tersebut. Majelis Ulama Indonesia sendiri secara resmi mengeluarkan fatwa bahwa bunga bank termasuk kategori riba tepatnya pada tanggal 16 Desember 2003 yang dikukuhkan kembali pada 6 Januari 2004 (Yuliantin 2011).

Setelah instrumen tersebut dinyatakan haram, kontrak syariahlah yang menempati ruangan tersebut sebagai pengganti utama instrumen penghasil keuntungan bank syariah Dengan cara mengubah model kontrak dari konvensional menjadi kontrak syariah yang juga biasa disebut dengan akad atau kontrak syariah. Konsep inilah yang sesuai dengan konsep yang pernah dilakukan oleh umat islam pada zaman Rasulullah SAW. Pada zaman Beliau SAW, terdapat macam-macam jenis transaksi/muamalah yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi

mereka. Praktek muamalah tersebutlah yang di dijadikan standar pedoman pereekonomian bagi umat islam di seluruh dunia.

Salah satu unsur utama kajian ekonomi islam adalah pembahsan kontrak atau akad. Akad sangat menentukan bagaimana corak hubungan antara para pelaku dan pengguna ekonomi dalam suatu hubungan transaksi. Keuangan syariah tersebut ditentukan dengan hubungan akad. Hubungan akad yang melandasi segenap transaksi inilah yang membedakannya dengan Lembaga Keuangan Konvensional.

Islam sebagai agama yang komprehensif memberikan aturan yang sangat jelas mengenai kontrak perikatan dan perjanjian untuk dapat dimplementasikan dalam kehidupan. Sejumlah prinsip dan dasar-dasar mengenai kontrak tertuang di dalam Quran dan Sunnah yang kemudian dikembangkan oleh para fuqoha sehingga membentuk hukum perjanjian /kontrak syariah. Menurut Syamsul Anwar (dalam Kamal dan Hamid, 2016:13) "Yang dimaksud dengan hukum perjanjian syariah adalah bagian dari hukum perikatan syariah yang bersumber pada akad. Istilah syariah dalam prase hukum perjanjiann/kontrak syariah indentik dan dapat dipertukarkan dengan kata "Islam"". Kemampuan hukum Islam untuk bersosialisasi dalam menghadapi perkembangan zaman dan kebutuhan umat manusia yang senantiasa membutuhkan adanya kepastian hukum merupakan interaksi antara syariat dengan kondisi masyarakat muslim.

Setiap anggota masyarakat akan terlibat dengan perikatan dengan kontrak yang lahir dari padanya padanya dalam berbagai aspek kehidupan. Perikatan dan perjanjian memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhannya dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhi sendiri tanpa bantuan orang lain. Dengan demikian, perikatan dan perjanjian merupakan sarana hukum terpenting yang

dikembangkan untuk menjamin keamanan dan kestabilan ekonomi masyarakat yang juga terus berubah

Dewasa ini, globalisasi juga telah mengubah pola perekonomian. dengan munculnya pasar bebas dan diiringi dengan Tingkat kebutuhan manusia yang semakin pesat,. sehingga dibutuhkannya akad-akad yang mampu memfasilitasi transak-transaksi masyarakat secara syariah. Hal tersebut menjadi tugas besar bagi para ulama yang konsentrasi di bidang muamalah dan, para ahli ekonom muslim untuk terus menciptakan dan men-*design* akad-akad syariah yang adaptif dan fleksibel guna memfasilitasi kebutuhan-kebutuhan transaksi masyarakat.

Disisi lain, bagi para ulama yang memenuhi syarat, kesempatan untuk melakukan ijtihad yang juga belum tertutup bagi siapa saja sampai kapanpun. Sebagaimana pendapat Syekh Sulaiman An -Nadwi (dalam Ayu, 2007:XXX) “ Pintu *ijtihad* tetap terbuka lebar sampai hari kiamat bagi orang yang mampu melakukannya, yaitu para ulama. Dan salah satu factor krusakan zaman sekarang ini adalah stagnansi pemikiran dan fatwa-fatwa dikalangan para ahli fiqih modern, seakan mereka terjaga dari kesalahan dan kekkurangan. Mereka tidak mau merujuk segala permasalahan ke sumber aslinya , al Quran dan sunnah, serta Ijtihad para ulama salaf dalam menuntaskan masalah-masalah sosial dan keagamaan,

Mengenai syarat-syarat seorang mujtahid telah diterangkan secara rinci didalam kitab *ushul fiqh*, diantaranya,, memiliki wawasan keilmuan yang luas, seperti, menguasai bahsa arab, Al-Quran dan As-Sunnah, mengetahui kesepakatan *ijma'* yang otentik, *ushul fiqh*, metodologi qiyas dan kesimpulan, menguasai maksud dan tujuan syariat serta kaidah-kaidahnya secara menyeluruh. Selain syarat-syarat diatas, masih ada syarat lain yang harus dipenuhi oleh seorang mujtahid, yaitu berjiwa agamis dan berakhlak mulia, bersikap adil, lapang dada dan ramah, takut

kepada Allah atas akibat dari fatwanya, dan tahu bahwa ketika memberi fatwa ia menduduki kedudukan Rasulullah SAW. sehingga tidak berani mengikuti hawa nafsu, serta tidak menjual agama dengan dunianya, apalagi dengan orang lain (Yusuf Qardhawi 1994).

Syarat-syarat yang kita sebutkan di atas harus dimiliki oleh seorang mujtahid mutlak, yakni yang melakukan ijtihad dalam keseluruhan bab *fiqh* dan persoalan-persoalannya. Sedangkan dari segi ilmu *mujtahid juz'i* hanya cukup menguasai ilmu yang berkaitan dengan persoalan yang dihadapi, tentunya setelah memiliki kualifikasi ilmiah secara umum, karena ijtihad yang dilakukan terbatas pada beberapa bagian. Demikianlah pendapat yang benar menurut sebagian besar ulama (Yusuf Qardhawi 1994).

Seorang guru ekonomi dapat melakukan ijtihad dalam berbagai persoalan yang berkaitan dengan bidangnya jika ia telah menguasai nash-nash yang berkaitan dengan persoalan tersebut. Selain itu ia juga harus mengetahui ilmu tentang ushul pembuktian, kaidah pengingkaran, penguatan kebenaran dan lain sebagainya. Dengan berbagai pendapat para ulama inilah maka masih terbukanya secara lebar pintu untuk berijtihad mengembangkan hukum-hukum Islam terutama dalam bidang muamalah yaitu dalam penciptaan akad-akad syariah. Maka sudah menjadi barang tentu, lahirnya akad-akad syariah hingga saat ini adalah setelah melewati berbagai proses kajian secara mendalam guna menjamin kesyariahnya.

Mengingat fungsi produk lama masih relevan dan diperlukan, nama produk yang lama tetap dipertahankan. Namun, tentu saja diberi dengan label pembeda dengan produk konvensional, seperti label "syariah" atau kini untuk di lingkungan perbankan syariah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan



yang berlaku diberi label “iB”. Sebagai contoh dapat dikemukakan antara lain asuransi syariah, obligasi syariah kartu kredit syariah, FX iB, dan *Islamic Swap*.

Salah satu parameter untuk menilai suatu produk apakah telah memenuhi prinsip syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad-akad dan pelbagai syarat dan ketentuan dalam produk tersebut. produk-produk dalam Lembaga keuangan syariah, jika terhadapnya dilakukan *al-takyif al-fiqh*, beberapa atau bahkan sebagian besar ternyata mengandung beberapa akad. sebagai contoh, dalam transaksi kartu kredit syariah terdapat akad *ijarah*, *qardh*, dan *kafalah*: obligasi syariah mengandung sekurang-kurangnya akad *mudharabah* (atau *ijarah*) dan *wakalah*, terkadang disertai *kafalah* atau wa'd: *Islamic Swap* mengandung beberapa kali akad *tawarruq*, *bai'*, *wakalah*, *sharf*, dan terkadang atau selalu disertai wa'd; *Ijarah muntahiyah bittamlik*, yang akan menjadi topik pembahasan dalam penulisan ini, mengandung paling sedikit dua akad, yaitu *ijarah* dan *bai'* atau hibah. Dalam setiap transaksi, akad-akad tersebut dilakukan secara bersamaan atau setidaknya tidaknya setiap akad yang terdapat dalam suatu produk tidak dapat ditinggalkan, karena kesemuanya merupakan satu kesatuan produk yang tidak dapat dipisahkan, transaksi seperti itu juga kerap disebut dengan “*Hybrid Contract*”, “multiakad” yang kini dalam istilah fiqh muamalah kontemporer disebut dengan *al-uqud al-murakkabah*.

Menurut Dr. Mabid Al-Jarhi, mantan *Direktur Islamic Development Bank* (IDB), bahwa penggabungan akad pada saat ini adalah sebuah keniscayaan. Namun, yang menjadi persoalan adalah sumber ekonomi syariah yang ada di Indonesia. Banyak tulisan-tulisan yang menyatakan bahwa syariat islam tidak membolehkan kombinasi akad (*two in one*). Hal inilah yang menjadi salah satu penyebab menghalanginya perkembangan produk-produk syariah. Padahal, Larangan penggabungan akad

menurut hadits hanya terletak pada tiga kasus, yaitu (1) Larangan *bai'taini fi bai'atin*; (2) larangan *shafqathaini fi shafqatain*, dan (3) larangan *bai'* dan *salaf* (Agustino,t.t) di dalam (Isfandiar 2013).

Hadits-hadits tersebutlah yang dijadikan rujukan utama para ahli, banker syariah dan konsultan tentang pelarangan akad two in one dalam satu transaksi. Namun larangan-larangan itu hanya terletak pada kasus-kasus tertentu. Bahkan hadits pertama (*bai'ataini fi bai'atin*) dan kedua (*shafqataini fi shafqatin*) maknanya sama hanya redaksinya saja yang berbeda. Maksud hadits *shafqataini fi shafqatin* adalah *bai'ataini fi bai'atin*. Seharusnya, *two in one* digeneralisir kepada semua transaksi multiakad. Hal tersebut menyebabkan asumsi secara meluas pada masyarakat bahwa setiap yang berbentuk multiakad adalah bertentangan dengan syariah. padahal tidak setiap transaksi multiakad sama persis dengan apa yang dimaksudkan oleh hadis diatas. Oleh karena itu perlunya beberapa pendekatan ilmu-ilmu terkait. Seperti *musthalah hadits* dan pengkajian kitab-kitab syarah hadis sebagai rujukan yang konfirmatif sehingga dari literasi hadis tersebut dapat terungkap maksud yang valid. Ini merupakan sebuah upaya untuk menelusuri konstruksi akad gabungan yang diperkenankan. Dan pengembangannya pada Lembaga keuangan syariah dianggap sesuai dengan sumber yang otoritatif (hadis).

Menurut Muhammad bin Abdullah al-Imrani (2006), Nazih Hammad (2005), dan Alauddin Za'tary di dalam (Isfandiar 2013), mayoritas ulama di kalangan hanafiyah, dan juga sebagian ulama dari kalangan syafi'iyah, malikiyyah, dan hanbaliyah berpendapat bahwa hukum *hybrid contract* adalah sah dan diperkenankan menurut syariat islam. Mereka berasalan bahwa hkum asal pada akad adalah boleh dan sah selama tidak ada dalil-dalil *syar'i* yang membatalkan atau mengharamkannya. Seperti menggabungkan akad jual beli dan *qardh*. Akad seperti ini menyerupai akad

yang mengandung unsur riba. Larangan yang jelas secara syar'i juga tertulis didalam hadis. Demikian juga penggabungan antara jual beli cicilan dan jual beli kas dalam satu transaksi.

Nazih hammad menyatakan bahwa pada dasarnya hukum transaksi *hybrid contract* adalah boleh menurut *syara'* apabila setiap akad yang dipakai secara sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Dan apabila ada dalil yang melarangnya maka tidak digeneralisir secara umum tetapi hanya khusus pada kasus-kasus tertentu yang dimaksudkan dalil terkait. Oleh sebab itu, dikatakan sebagai sebuah pengecualian atas kaidah umum yang berlaku yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan nperjanjian yang telah disepakati (isfandiar 2013). Alaudin Za'tary juga berpendapat bahwa tidak adanya larangan di dalam syariah tentang penggabungan dua akad dalam satu transaksi, baik bersifat akad pertukaran maupun akad tabarru'. Dasrnya adalah keumuman dalil-dalil yang menganjurkan untuk memenuhi (*wafa*) syarat-syarat dan akad-akad.

### 1.1.2 Praktek IMBT Pada Sektor Riel

Rastono menyatakan bahwa, upaya pembangunan nasional, dewasa ini tidak hanya dilaksanakan oleh pemerintah saja, melainkan pihak swasta pun ikut andil di dalamnya. hal ini semata-mata untuk merespon program pembangunan perekonomian secara berkesinambungan. Tentunya, hal tersebut tidak dapat dipisahkan dari kegiatan ekonomi melalui jasa finansial perbankan sebagai sumber dana ataupun modal dalam pergerakan awal. Karena pada dasarnya kegiatan utama bank yaitu menyerap dana yang ada di masyarakat lalu disalurkan kembali kepada masyarakat. (Dzakkiyah, dkk. 2013). Seperti PT. Garuda Indonesia Tbk. Misalnya, bekerja sama dengan PT. CIMB dalam pengadaan barang terhadap anak

perusahaan, yaitu PT. Gapura Angkasa terkait barang-barang yang menunjang beroperasinya pesawat terbang. Dimana, transaksi tersebut dilaksanakan dengan skema syariah dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* atau yang kerap disingkat IMBT.

Akad IMBT adalah salah satu produk pembiayaan yang inovatif yang hanya dimiliki oleh Lembaga keuangan syariah, seperti Bank. IMBT merupakan akad gabungan yang terdiri dari akad *ijarah* dan *bai'* atau *hibah'* di akhir tempo. Akad IMBT juga merupakan akad turunan dari akad *ijarah*. Dari berbagai macam produk akad yang dikeluarkan oleh perbankan syariah, akad inilah yang secara komparatif mengungguli dari perbankan konvensional. Mengapa? Pada saat perbankan konvensional tidak dapat melakukan perkreditan dengan cara *leasing* karena terhalang oleh regulasi

Tatang suardi menyatakan Didalam bank syariah ataupun Lembaga keuangan lainnya, akad pembiayaan *ijarah* termasuk dalam kategori *natural certainty contracts* (kontrak yang dilakukan dengan menentukan secara pasti nilai nominal dari keuntungan di awal kontrak perjanjian) dan pada dasarnya adalah akad jual beli. Objek pembiayaannya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skema *ijarah*, baik manfaat atas tenaga kerja, sehingga dengan skema ini sehingga ini dapat menjadi solusi bagi nasabah-nasabah yang membutuhkan jasa. Akad *ijarah* merupakan salah satu cara pembiayaan ketika kebutuhan investor dalam pembelian asset terpenuhi dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa perlu mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli untuk mendapatkan asset tersebut. pada umumnya, terjadinya akad *ijarah* disebabkan oleh adanya kebutuhan (*need*) akan barang atau

manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. (Mila dan Hendri 2016)

Secara kronologi, pada mulanya transaksi akad *ijarah* didasari dengan berpindahnya manfaat (hak guna), bukan kepemilikan (hak milik). Pada intinya, secara prinsip transaksi akad *ijarah* sama dengan transaksi akad jual beli. Hanya saja objek transaksinya yang berbeda, dimana objek akad jual beli terletak pada hak milik barangnya sedangkan *ijarah* terletak pada manfaatnya.

Seiring berjalannya waktu, disertai dengan kebutuhan masyarakat yang kian melonjak, akad *ijarah* pun kian menyesuaikan dengan fenomena yang terjadi. Para ahli pun terus berinovasi sehingga munculah akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan yang biasa disebut dengan *ijarah muntahiyah bittamlik* (*financing hire purchase*), satu transaksi yang terdiri dari dua akad. Di dalam akad *ijarah muntahiyah bittamlik* atau yang kerap disingkat IMBT, terdiri dari akad sewa-menyewa (*ijarah*) dan akad jual beli (*bai'*). Kedua akad tersebut menjadi satu kesatuan transaksi jual-beli dengan satu harga. Harga tersebut harus diketahui oleh kedua belah pihak yang berkaitan baik pihak penyewa (*mu'jir*) maupun pihak yang menyewa (*musta'jir*) seperti pendapat syekh Jafar ad-Dimasyqi "sesungguhnya setiap barang dan jasa yang bisa diperjual-belikan ataupun disewakan, hendaknya memiliki nilai atau harga yang diketahui oleh para pelakunya, sehingga akan terjadi proses tawar-menawar dan akan menyebabkan kesepakatan harga yang relatif, bisa menjadi murah ataupun mahal sesuai dengan kemampuannya".

Pada tulisan ini, penulis akan membahas penggunaan produk syariah oleh anak perusahaan PT. Garuda Indonesia Tbk, (PT. Gapura Angkasa). dengan bank CIMB. PT Gapura Angkasa merupakan salah satu perusahaan *groun handling* yang melayani jasa penumpang dan bongkar muat yang beroperasi di Indonesia. Aktivitas

perusahaan ini juga salah satu aktivitas yang berperan penting dalam menunjang operasional pesawat di bandara. PT GA. mempersiapkan alat-alat yang diperlukan pesawat sebagaimana kita lihat di bandar udara, seperti garbarata, *belt loader*, *container paller loader*, *main-deck loader*, *cleaning master car*, *towing tractor*, *transporter*, dan lain-lain. Alat-alat ini juga disebut dengan *ground support equipment* (GSE) (peralatan pendukung bandara). Dalam pengadaan setiap yang dibutuhkan pesawat, PT. Garuda Indonesia tidak meng-*handle* semuanya dengan sendiri. Untuk mempermudah kerja PT. Garuda Indonesia membuat anak perusahaan khusus untuk meng-*handle* pengadaan peralatan-peralatan tersebut. sehingga dibuatlah PT. Gapura Angkasa.

Untuk mengadakan peralatan pendukung bandara, dibutuhkan biaya yang cukup besar. Pada kasus ini, perusahaan tidak memiliki biaya tersebut didalam kas perusahaan sehingga membutuhkan pembiayaan dari pihak ke-3. Dalam hal ini, perusahaan induk, yaitu PT. Garuda Indonesia hanya menemani PT GA. dalam pencapaian kesepakatan dengan pihak bank Namun, dalam hal pelunasan, anak perusahaan (PT. Gapura Angkasa) bertanggung jawab sepenuhnya. Kemudian perusahaan melakukan *bid tender* dengan beberapa Lembaga keuangan bank. Singkat cerita terpilihlah Bank CIMB sebagai *funder* untuk pengadaan barang tersebut. dengan menggunakan akad transaksi *ijarah Muntahiyah bi-tamlik*.

Ini merupakan kali pertamanya PT. Gapura Angkasa menggunakan produk syariah dalam pengadaan barang. Dan hal ini juga menjadi kali pertama bagi bank CIMB dalam menawarkan produk pembiayaan dengan skema syariah IMBT dengan jumlah yang sangat besar. kedua hal ini merupakan hal yang cukup unik di dalam dunia bisnis, terutama dalam perspektif islam sehingga layak untuk dilakukan penelitian lanjutan.



## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas di dalam tulisan ini, yaitu Bagaimana kesyariahan kontrak pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik* yang diterima oleh PT Gapura Angkasa dari pihak bank syariah?

## 1.3 Tujuan penelitian

Penelitian ini sengaja dibuat dengan harapan dapat mencapai tujuan-tujuan berikut, yaitu mengungkapkan secara jelas bagaimana kesyariahan *kontrak ijarah muntahiyah bittamlik* yang diterima oleh PT Gapura Angkasa Tbk. dari pihak bank syari'ah

## 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini juga dibuat dengan harapan dapat memberikan manfaat, yaitu: Secara Teoritis penelitian ini memberikan masukan bagaimana implementasi akad *hybrid* pada sektor riil. Secara praktis ini berguna sebagai pengembangan produk di bank syariah dan juga sebagai masukan bagi perusahaan-perusahaan untuk menggunakan produk-produk syariah.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Konsep Kontrak Syariah dan Multiakad di Dalam Islam

Islam merupakan ajaran Allah yang bersifat universal yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia. Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, baik secara material maupun spritual, selalu berhubungan dan bertransaksi antara satu dan yang lain. Dalam berhubungan dengan orang lain inilah antara yang satu dan yang lain sering terjadi interaksi.

Sebelum mengemukakan konsep akad, terlebih dahulu akan dikemukakan akad secara etimologis atau arti dari segi bahasa. Kata akad berasal dari bahasa Arab, yaitu *ar-rabtu* yang berarti menghubungkan, mengaitkan atau mengikat antara beberapa ujung sesuatu' Suhendi (2008: 44-45) mengemukakan pengertian akad secara etimologis:

1. Mengikat (*ar-rabtu*), atau mengumpulkan dalam dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan jalan lain sehingga tersambung, kemudian keduanya menjadi bagian dari sepotong benda,
2. Sambungan (*'aqadatun*), atau sambungan yang memegang kedua ujung dan mengikatnya,
3. Janji (*al-'ahdu*), sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya dan bertakwa, maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”. (QS. Ali ‘Imran [3]: 76)

Dalam surat Al-Maidah ayat 1 Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu". (QS. Al-Maidah [5]: 1)

Selanjutnya, dikemukakan oleh Suhendi bahwa istilah 'ahdun dalam Alquran mengacu kepada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada keterikatan dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam surat Ali 'Imran ayat 76 bahwa Janji tetap mengikat orang yang membuatnya.

Perkataan 'aqdu mengacu pada terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut, serta menyatakan suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, sehingga terjadilah perikatan dua buah janji ('ahdu) dari orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dan yang lain, yang kemudian disebut perikatan ('aqd). Dari uraian di atas, dapat dipahami bahwa setiap akad/persetujuan ('aqdun) mencakup tiga hal, yaitu:

1. perjanjian ('ahdun);
2. persetujuan dua perjanjian atau lebih;
3. perikatan ('aqdun).

Akad, secara konseptual atau dalam istilah syariah, menurut Zuhaly 1989: 81 Juz IV) disebutkan bahwa akad adalah hubungan atau keterkaitan antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syariah dan memiliki implikasi hukum tertentu. Atau

dalam pengertian ini akad merupakan keterkaitan antara keinginan kedua belah pihak yang dibenarkan oleh syariah dan menimbulkan implikasi hukum tertentu.

### 2.1.1 Rukun dan Syarat Akad

Agar suatu akad dapat dinilai sah, harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalam menjelaskan rukun dan syarat akad terjadi perbedaan pendapat ulama. Perbedaan ini terjadi karena pemahaman setiap ahli ilmu yang berbeda-beda.

#### 1. Rukun Akad

Rukun menurut Hanafiyah, adalah:

ما يتوقف عليه الوجود الشيء وكان جزء داخلا حقيقته

*“apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia merupakan bagian dari hakikat sesuatu”*

Dari makna perkataan tersebut maka yang menjadi rukun akad bagi kalangan Hanafiyah adalah *shighat aqad*, yaitu *ijab* dan *Qabul* karena hakikat dari akad adalah ikatan antara *ijab* dan *qabul*. Sementara *aqid* dan *ma'qud alaih* menurut golongan ini tidak termasuk rukun karena kedua unsur ini merupakan sesuatu yang berada di luar inti akad. Menurut mereka, *aqid* dan *ma'qud alaih* termasuk bagian luar inti akad.

Rukun menurut jumhur fuqaha' selain Hanafiyah adalah:

ما يتوقف عليه الوجود الشيء وان لم يكن جزء داخلا حقيقته

*“apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia bukan bagian dari hakikat sesuatu”*

Berdasarkan definisi ini, yang menjadi akad di kalangan jumhur fuqaha ada tiga, yaitu *aqidain* (dua orang yang berakad), *ma'qud alaih* (objek akad), dan *shighat* (*ijab* dan *qabul*).

## 2. Syarat Akad

Syarat adalah:

الشرط: ما يتوقف عليه الوجود الشيء يكون جزء خارجا عن حقيقته

*“apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia bukan bagian dari hakikat sesuatu”*

Berwuduk atau bersuci untuk melaksanakan shalat adalah syarat sah shalat, tidak sah shalat jika tidak bersuci akan tetapi wuduk itu bukan bagian dari shaiat.

Adapun syarat-syarat akad adalah:

### a. Akid (orang yang berakad)

Disyaratkan mempunyai kemampuan (ahliyah) dan kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad yakni mempunyai kewenangan melakukan akad. Ahliyah adalah kemampuan atau kepantasan seseorang untuk menerima beban syara' berupa hakhak dan kewajiban serta kesahan tindakan hukumnya, seperti berakal dan *mumayiz*, Wilayah merupakan kekuasaan atau kewenangan secara syar'i yang memungkinkan pemiliknya melakukan akad dan tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum.

Para ulama ushul membagi ahliyah kepada dua bentuk, yaitu:

1. Pertama, *Ahliyah al-wujub*, yaitu kepantasan seseorang untuk diberi hak dan kewajiban. Kepantasan ini ada pada setiap manusia yang hidup, laki-laki dan perempuan, baik anak-anak ataupun dewasa, sakit atau sehat, berakal ataupun tidak berakal.

*Ahliyah al-wujub* ada dua, yaitu

- a. *Ahliyah al-wujub naqishah*, kemampuan seseorang menerima hak dan kewajiban yang kurang sempurna Dalam keadaan ini seseorang pantas

menerima hak saja namun kewajiban belum pantas, seperti janin yang masih dalam kandungan berhak menerima bagian dari harta warisan atau wasiat.

b. *Ahliyah al-wujub kamilah*, yaitu kemampuan menerima hak dan kewajiban yang sempurna. Artinya seseorang sudah pantas menerima hak dan memikul suatu kewajiban.

2. *Ahliyah al-ada'* (kepantasan seseorang ketika dipandang sah segala perkataan dan perbuatannya misalnya melakukan perjanjian/perikatan, melakukan shalat, dan puasa. Oleh karena itu, tidaklah dipandang ahliyah orang gila dan anak-anak yang belum *mumayiz*.

Di kalangan ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat, yang dimaksudkan dengan ahliyah adalah berakal dan *mumayiz* (lebih kurang berumur 7 tahun). Mereka menyatakan tidak sah akad yang dilakukan oleh anak-anak yang belum *mumayiz* dan orang gila. Terhadap transaksi yang dilakukan anak-anak yang sudah *mumayiz* lagi berakal, ulama Hanafiyah membagi kepada tiga bentuk, yaitu:

- a) Transaksi yang mendatangkan manfaat untuk dirinya, seperti menerima hibah, hadiah, sedekah, wasiat ataupun menerima *kafalah* (tanggungan) jiwa. Transaksi ini sah dilakukan oleh anak-anak yang telah *mumayiz* tanpa harus meminta izin walinya karena transaksi itu mendatangkan manfaat yang utuh.
- b) Transaksi yang mendatangkan mudharat untuk dirinya, seperti melakukan hibah, sedekah utang-piutang, menanggung utang atau jiwa orang lain, transaksi ini tidak boleh dilakukan oleh anak-anak yang *mumayiz* lagi berakal walaupun ada izin walinya.



- c) Transaksi yang berkisar antara manfaat dan mengandung risiko, seperti jual beli, *ijarah*, *musaqah*, *syirkah* dan sejenisnya. Terhadap transaksi jenis ini sah dilakukan oleh anak-anak yang *mumayyiz*, tetapi dengan izin walinya.“

**b. Ma'qud 'Alaih (Objek Akad)**

Disyaratkan:

1. Sesuatu yang diakadkan ada ketika akad, maka tidak sah melakukan akad terhadap sesuatu yang tidak ada, seperti jual beli buah-buahan masih dalam putik. Akan tetapi para *fuqaha'* mengecualikan ketentuan ini untuk ada salam, *ijarah*, hibah, dan *istishna'*, meskipun barangnya belum ada ketika akad, akadnya sah karena dibutuhkan manusia.
2. Objek akad adalah sesuatu yang dibolehkan syariat, suci, tidak najis atau benda mutanajis (benda yang bercampur najis). Tidak dibenarkan melakukan akad terhadap Sesuatu yang dilarang agama (mal ghairu *mutaqawwim*), seperti jual beli darah, narkoba, dan lain sebagainya.
3. Objek akad dapat diserahterimakan ketika akad. Apabila barang tidak dapat diserahterimakan ketika akad, maka akadnya batal, seperti jual beli burung di udara.
4. Objek yang diakadkan diketahui oleh pihak-pihak yang berakad, Caranya dapat dilakukan dengan menunjukkan barang atau dengan menjelaskan ciri-ciri atau karakteristik barang. Keharusan mengetahui objek yang diakadkan ini menurut para *fuqaha'* adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan antarfah para pihak yang berakad. Hal ini berdasarkan pada larangan yang terdapat dalam hadis nabi yang melarang jual beli gharar dan jual beli majhul (bendanya tidak diketahui).

عن أبي هريرة رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى

عن بيع الحصة وبيع الغرر

"Diriwayatkan dari Abu Hurairah, bahwasanya Rasulullah SAW melarang jual-beli sperma pejantan dan jual beli yang mengandung tipuan".

5. Bermanfaat, baik manfaat yang akan diperoleh berupa materi ataupun immateri Artinya jelas kegunaan yang terkandung dari apa yang diadakan tersebut

### c. *Shigat Akad*

*Shigat akad*, merupakan sesuatu yang bersumber dari dua orang yang melakukan akad yang menunjukkan tujuan kehendak batin mereka yang melakukan akad. *Shigat* terdiri dari *ijab* dan *qabul*. *Ijab* merupakan pernyataan yang menunjukkan kerelaan yang terjadi lebih awal dari salah seorang yang berakad. Perkataan yang pertama dalam jual beli pun dinamakan *ijab*, baik berasal dari penjual. maupun pembeli. Bila penjual mengawali dengan perkataan "saya jual" dinamakan *ijab*, atau pembeli yang mengawali dengan perkataan "saya beli" juga dinamakan dengan *ijab*. Sementara *qabul* adalah sesuatu yang disebutkan kemudian yang berasal dari salah satu pihak yang berakad yang menunjukkan kesepakatan dan kerelaannya sebagai jawaban dari ucapan pertama. *Qabul* adakalanya berasal dari penjual dan adakalanya juga dari pembeli ketika akad berlangsung, misalnya dengan kalimat saya terima.

*Ijab* dan *qabul* disyaratkan:

- 1) Jelas menunjukkan *ijab* dan *qabul*, artinya masing-masing dari *ijab* dan *qabul* jelas menunjukkan maksud dan kehendak dari dua orang yang berakad.

- 2) Bersesuaian antara *ijab* dan *qabul*. Kesesuaian itu dikembalikan kepada setiap yang diakadkan. Bila seseorang mengatakan jual, jawabannya adalah beli atau sejenisnya. Bila terjadi perbedaan antara *ijab* dengan *qabul*, akad tidak sah.
- 3) Bersambungan antara *ijab* dan *qabul*. [*ijab* dan *qabul* terjadi pada satu tempat yang sama jika kedua belah pihak hadir bersamaan. Atau pada suatu tempat yang diketahui oleh pihak yang tidak hadir dengan adanya *ijab*.

Untuk terciptanya bersambungan antara *ijab* dan *qabul* disyaratkan:

- a) Bersatunya majelis (tempat) *ijab* dan *qabul*

Akad tidak boleh dilakukan dengan *ijab* pada satu tempat sedangkan *qabul* pada tempat lain. Misalnya dikatakan saya jual barang ini dengan harga sekian. Kemudian, ia pindah ke tempat lain yang jauh dari tempat pertama sehingga majelis pertama itu berakhir. Kemudian, pihak lain (pembeli) menjawab setelah perpindahan tersebut. Akad itu tidak dapat dilaksanakan.

Dalam masalah bersambungan *ijab* dan *qabul* ini terjadi perbedaan pendapat ulama, apakah *ijab* harus segera dijawab dengan *qabul*? Jumhur Fuqaha yang terdiri dari Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah menyatakan tidak disyaratkan segera dalam pernyataan *qabul* karena pihak lain (penjawab) membutuhkan waktu untuk berpikir. Sementara itu, al-Ramli dari kalangan Syafi'iyah mensyaratkan segera dalam *qabul*. Hanafiyah dan Malikiyah dalam masalah ini berpendapat, antara *ijab* dan *qabul* boleh saja di antara oleh waktu sehingga pembeli dapat berpikir dengan baik. Namun, Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat, jarak antara *ijab* dan *qabul* tidak boleh terlalu lama yang menimbulkan dugaan terjadinya perubahan terhadap objek akad."

- b) Tidak muncul dari salah seorang yang berakad sikap berpaling dari akad.

- c) *Ijab* tidak ditarik kembali sebelum ada *qabul* dari pihak lain.

Dalam masalah syarat-syarat akad seperti yang telah diuraikan di atas, para fuqaha menyatakan syarat-syarat akad itu terbagi pada empat macam, yaitu:

1. Syarat terjadinya akad (in'aqad) Syarat in 'aqad adalah syarat terwujudnya akad yang menjadikan akad itu sah atau batal menurut syara'. Apabila syaratnya terpenuhi maka akad itu sah, jika tidak maka akad itu menjadi batal.

syarat ini ada dua macam, yaitu:

- a) Syarat umum, yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap akad, meliputi shighat, akid, dan ma'qud alaih.
  - b) Syarat khusus, yaitu syarat yang dipenuhi pada sebagian akad, misalnya syarat yang harus dipenuhi pada murabahah dan salam.
2. Syarat sah, yaitu syarat yang ditetapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat hukum dari akad. Apabila syarat tersebut tidak ada, maka akad menjadi *fasid*. Akan tetapi, tetap sah dan terwujud. Misalnya, dalam syarat jual beli disyaratkan terbebas dari 'aib (cacat) barang.
3. Syarat *nafaz* (kelangsungan akad) Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat, yaitu:
    - a) Adanya kepemilikan atau kekuasaan. Orang yang melakukan akad adalah pemilik barang atau mempunyai kekuasaan untuk melakukan akad. Apabila tidak ada kepemilikan atau kekuasaan, maka akad tidak bisa dilangsungkan, ia menjadi mauquf (ditangguhkan).
    - b) Pada objek akad tidak ada hak orang lain. Apabila ada hak orang lain di dalam objek akad, maka akadnya *mauqu*, tidak *nafiz*.

4. Syarat *luzum* Pada dasarnya setiap akad bersifat mengikat (lazim), seperti akad jual beli dan *ijarah*. Untuk lazimnya suatu akad disyaratkan tidak ada hak khiyar bagi para pihak yang memungkinkan difasakhkannya akad oleh Salah satu pihak yang berakad. Apabila di dalam akad ada hak khiyar, maka akad tersebut menjadi tidak mengikat (lazim) bagi orang yang Memiliki hak *khiyar* tersebut.

Macam-Macam dan Sifat Akad Menurut Suhendi (2008: 50-55) dan Syafei (2001: 66- 70) di dalam Ismail (2012: 26), macam-macam akad dibedakan sebagai berikut.

- 1) Akad tanpa syarat ' "aqad munjiz, yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad tanpa memberikan batasan. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
- 2) Akad bersyarat (*ghairu munjiz*) atau "aqad mu'allaq yaitu akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya, penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
- 3) *Aqad mudhaf*, yaitu akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhangan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu, akad tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum waktu yang telah ditentukan tiba.

Selanjutnya, selain akad *munjiz*, *mu'allaq*, dan *mudhaf*, macam akad beraneka ragam, tergantung dari sudut tinjauannya. Karena ada perbedaan-perbedaan tinjauan, akad akan ditinjau dari beberapa bentuk berikut ini.

- 1) Ada tidaknya bagian (qismah) pada akad, sehingga akad terbagi dua bagian:
  - a) akad musammah, yaitu akad yang telah ditetapkan syarat dan telah ada hukumhukumnya, seperti jual beli, hibah, dan *ijarah*; dan
  - b) Akad ghair musammah ialah akad yang belum ditetapkan oleh syariah dan belum ditetapkan hukum-hukumnya.
- 2) Disyariatkan dan tidaknya akad dapat ditinjau dari dua segi yaitu:
  - a) Akad *musyara'ah* ialah akad-akad yang dibenarkan oleh syara', seperti gadai dan jual beli; dan
  - b) Akad *mamnu'ah*, akad-akad yang dilarang syariah, seperti menjual anak binatang dalam perut induknya.
- 3) Sah dan batalnya akad dapat ditinjau dari dua segi menjadi dua yaitu:
  - a) Akad *shahihah*, yaitu akad-akad yang mencukupi persyaratannya, baik syarat yang khusus maupun syarat yang umum; dan
  - b) Akad *fasidah* yaitu akad-akad yang cacat atau cedera, karena kurang salah satu syarat-syaratnya, baik syarat umum maupun syarat khusus, seperti nikah tanpa wali.
- 4) Sifat benda akad dapat ditinjau dari dua sifat, yaitu:
  - a) Akad *ainiyah*, yaitu akad yang disyariatkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli; dan



- b) Akad *ghair 'ainiyah*, yaitu akad yang tidak disnai dengan penyerahan barang-barang, karena tanpa penyerahan barang-barang pun akad sudah berhasil, seperti akad amanah.

5) Cara melakukan akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

- a) Akad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu seperti akad pernikahan dihadiri oleh dua saksi, wali, dan petugas pencatat nikah; dan
- b) Akad *ridha'iyah*, yaitu akad-akad yang dilakukan tanpa upacara tertentu dan terjadi karena keridhaan dua belah pihak, seperti akad pada umumnya.

6) Berlaku dan tidaknya akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

- a) Akad *nafidzah*, yaitu akad yang bebas atau terlepas dari penghalang-penghalang akad; dan
- b) Akad *mauqufah*, yaitu akad-akad yang bertalian dengan persetujuan-persetujuan, seperti akad *fudhuli* (akad yang berlaku setelah disetujui pemilik harta)

7) Luzum yang dapat membatalkan akad dapat ditinjau dari empat hal, yaitu:

- a) Akad lazim yang menjadi hak kedua belah pihak yang tidak dapat dipindahkan, seperti akad kawin. Manfaat perkawinan tidak bisa dipindahkan kepada orang lain, seperti bersetubuh, tapi akad nikah dapat diakhiri dengan cara yang dibenarkan syara', seperti talak dan khulu';
- b) Akad lazim yang menjadi hak kedua belah pihak yang dapat dipindahkan dan dirusakkan, seperti persetujuan jual beli dan akad-akad lainnya;

- c) Akad lazim yang menjadi hak dari salah satu pihak, seperti *rahn* orang yang menggadai suatu benda, ia punya kebebasan kapan saja ia akan melepaskan *rahn* atau menebus kembali barangnya; dan
  - d) Akad *lazima* yang menjadi hak dari dua belah pihak tanpa menunggu persetujuan salah satu pihak, seperti titipan boleh diminta oleh yang menitipkan tanpa menunggu persetujuan yang menerima titipan, atau yang menerima boleh mengembalikan barang yang dititipkan kepada yang menitipkan tanpa menunggu persetujuan dari yang menitipkan.
- 8) Tukar-menukar hak, dari segi ini akad dibagi tiga bagian:
- a) Akad *mu'awadliah*, yaitu akad yang berlaku atas dasar timbal balik, seperti jual beli;
  - b) Akad *tabarru'at*, yaitu akad-akad yang berlaku atas dasar pemberian dan pertolongan, seperti hibah; dan
  - c) Akad yang *tabarru'at*, yaitu akad pada awalnya menjadi akad *mu'awadlah*, namun pada akhirnya seperti *qardh* dan *Ijarah*.
- 9) Harus dibayar ganti dan tidaknya akad, dari segi ini akad dibagi menjadi tiga bagian:
- a) Akad dhaman, yaitu akad yang menjadi tanggungjawab pihak kedua sesudah benda-benda itu diterima, seperti *qardh*;
  - b) Akad amanah, yaitu tanggung jawab kerusakan oleh pemilik benda, bukan oleh yang memegang barang, seperti titipan *ida'*);
  - c) Akad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, salah satu segi merupakan dhaman, namun menurut segi yang lain merupakan amanah, seperti *rahn* gadai.
- 10) Tujuan akad dapat ditinjau dari beberapa aspek, di antaranya:

- a) Bertujuan tamlik, seperti jual beli;
- b) Bertujuan untuk mengadakan usaha bersama (perkongsian , seperti syikah dan *mudharabah* ;
- c) Bertujuan tautsiq (memperkokoh kepercayaan) saja, seperti *Rahn* dan, *kafalah*
- d) Bertujuan menyerahkan kekuasaan, seperti wakalah dan wakalah; dan washiyah; dan
- e) Bertujuan mengadakan pemeliharaan, seperti *ida'* atau titipan.

11) Faur dan istimrar, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:

- a) Akad fauriyah, yaitu akad-akad yang dalam pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama, pelaksanaan akad hanya sebentar saja, seperti jual beli;]
- b) Akad istimrar disebut pula akad zamaniyah, yaitu hukum akad terus berjalan, seperti 'ariyah.

12) Ashliyah dan thabi'iyah, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:

- a) Akad *asliyahah*, yaitu akad yang berdiri sendiri tanpa memerlukan adanya sesuatu dari yang lain, seperti jual beli dan Parah;
- b) Akad *thabi'iyah* yaitu akad yang membutuhkan adanya yang lain, seperti adanya *rahn* yang tidak dilakukan bila tidak ada utang.

13) Berdasarkan maksud dan tujuan akad dapat dibedakan oleh beberapa hal,yaitu:

- a) Kepemilikan”;
- b) Menghilangkan kepemilikan;
- c) Kemutlakan, yaitu seseorang mewakilkan secara mutlak kepada wakilnya;

- d) Perikatan, yaitu larangan kepada seseorang untuk beraktivitas seperti orang gila;
- e) Penjagaan.

## 2.2 Transaksi Akad Gabungan

Transaksi Multi Akad dan Designing Akad Baru '*Uqud mustahdatsahl'uqud* ghairi musammah adalah akad-akad kontemporer yang belum ada dan belum dijelaskan dalam kitab-kitab turats. '*Uqud mustahdatsah* itu bisa satu akad baru ataupun multi akad.

Transaksi multi akad termasuk '*al-Uqud mustahdatsahl'al'uqud* ghairi al-musammah adalah akad-akad kontemporer yang belum ada dan belum dijelaskan dalam kitab-kitab turats. Di antara karakteristik multi akad adalah (1) pelaku akadnya adalah sama, (2) objek akadnya adalah sama, (3) pengaruh akadnya adalah sama, (4) pengaruh dari satu akad (*wihdatu almaandzumah*), (5) ada *ta'alluq muwatha'ah* (saling memahami) antara dua akad tersebut

Dari karakteristik tersebut bisa disimpulkan, bahwa multi akad adalah: beberapa akad yang *didesigning* menjadi satu paket akad yang memiliki tahapan-tahapan dan bagian-bagian akad. Multi akad itu dibuat karena untuk memenuhi kebutuhan pasar, industri dan nasabah, misalnya meminimalisir risiko, memperbesar keuntungan dan lain-lain.

Di antara bentuk-bentuk multi akad adalah:

- a. Menggabungkan dua akad tanpa ada *ta'alluq*
- b. Menggabungkan dua akad dengan ada *ta'alluq*
- c. Menggabungkan dua akad dengan ada *muwatha'ah*.

Bentuk nomor kedua dan ketiga, ini yang umum terjadi khususnya di dalam bisnis lembaga keuangan syariah (LKS) Diantara contoh multi akad adalah akad

*ijarah muntahiah bittamlik* yang terdiri dari akad wa'd (janji), akad *jarah* dan jual-beli. Akad gadai emas yang terdiri dari *qardh*, *rahn*, dan *ijarah*. produk tabungan haji yang terdiri dari *qardh* dan *ijarah*. Pada prinsipnya, multi akad itu tidak ada dalil yang melarang '*uqud mustahadatsah* sesuai dengan dalil:

عن عمرو بن عوف المزني رضي الله تعالى عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال : الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما. والمسلمون على شروطهم، إلا شرط حرم حلالا أو أحل حراما. (رواه الترمذي وصححه)

"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram".

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم

"Pada dasarnya, semua bentuk mu'amalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".

Kedua, *Maqashid* disyariatkannya akad-akad tersebut adalah memperjelas hak dan kewajiban para pihak akad, sehingga setiap pihak mendapatkan haknya tanpa dizalimi. Nash-nash Al-Quran dan Al-Hadis menyebutkan beberapa akad-akad seperti Jual beli, *rahn* dan lain-lain, kemudian para ulama menjelaskan rukun, syarat dan ketentuan hukum akad-akad tersebut. Akad yang disebutkan dalam nash dan kitab turats itu adalah transaksi yang muncul sesuai dengan hajat masyarakat pada

saat itu. Jika masyarakat saat ini membutuhkan akad baru untuk memenuhi hajatnya, maka berarti dibolehkan selama tidak melanggar ketentuan pokok (*tsawabit*) dalam masalah muamalat, di antaranya wudhuh, adil dan tidak ada dalil yang melanggar.

Ketiga, dengan alasan kedua dan ketiga di atas, jumhur ulama menegaskan bahwa jika setiap unsur akad yang ada dalam multi akad itu hukumnya sah, maka gabungan akad tersebut itu sah juga (*qiyas al-majmu' 'ala ahadiha*). Atas dasar ini, Hanabilah dan Syafi'iah membolehkan multi akad sebagaimana Ibnu Qayyim mengatakan:

والأصل في العقود والشروط الصحة إلا ما أبطله الشارع أو نهى عنه وهذا هو القول الصحيح

*"Pada prinsipnya, setiap akad dan syarat yang disepakati dalam akad itu hukumnya sah kecuali akad dan syarat yang dilarang syara'. Inilah pendapat yang benar".*

Oleh karena pada prinsip multi akad itu dibolehkan dalam fikih Islam jika memenuhi syarat-syaratnya yaitu:

Pertama,

أن لا يكون ذلك محل نهى في نص شرعي، مثل النهي عن البيع والسلف

*"Tidak termasuk akad yang dilarang dalam nash (Al-Qur'an dan Al-Hadis) untuk digabungkan".*

Banyak hadis-hadis Rasulullah Saw. menyebutkan bentuk-bentuk akad bisnis yang dilarang, seperti menggabungkan antara jual beli dan pinjaman, menggabungkan antara jual beli (*hal*) dan pinjaman (*qardh*). Ada tiga hadis



Rasulullah Saw. yang menjelaskan akad yang dilarang untuk digabung, yaitu:

Hadis 1

أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع تين فيبيعة

"Rasulullah Saw. melarang 2 akad dalam satu akad".

Hadis 2

أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن صفقتين في صفقة

"Rasulullah Saw. melarang 2 akad dalam satu akad".

Menurut Dr. Nazih Hammad, di antara bentuk *bai'ataian fi bai'ah/shafqatain fi shafqah* adalah *bai' al-'inah* karena substansi akad ini adalah mensyaratkan terjadinya satu akad dalam akad lain (*isytirath aqdin fi aqdin*).

Hadis 3

أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع وسلف

"Rasulullah Saw. melarang akad jual beli dalam pinjaman".

Jual beli dan pinjaman di atas dilarang untuk digabung karena ('illatnya) harganya menjadi tidak jelas dan karena unsur riba. Para ulama menjelaskan bahwa yang dilarang adalah jika akad *qardh* menjadi akad inti dan menjadi hajat utama pelaku akad. sedangkan *bai'* menjadi akad pelengkap. Akad-akad lain seperti *ijarah* juga tidak dibolehkan jika digabung dengan akad *qardh* selama akad *qardh* menjadi akad inti. Dalam fatwa-fatwa DSN, jika yang terjadi sebaliknya, akad *ijarah* menjadi akad inti dan *qardh* menjadi pelengkap, maka hukumnya menjadi boleh.

Kedua,

أن لا يكون حلية ربوية مثل الاتفاق على البيع العينة أو التحايل على ربا الفضل

"Tidak termasuk dalam bilah ribawiyah, seperti *bai' al 'inah*".

Hilah ribawiyah yang dimaksud yaitu mengubah hukum menjadi hukum baru dengan cara yang tidak dibenarkan syariah. Seperti bai 'inah, para pihak bertransaksi *bai' al-inah* untuk mendapatkan uang dengan bunga, maka cara mengubah transaksi pinjaman menjadi transaksi jual beli. Singkatnya, ingin mendapatkan bunga atas pinjaman dengan modus jual beli.

Ketiga,

أن لا يكون ذريعة إلى الربا مثل الجمع بين القرض والمعارضة أو إقراض الغير  
مالا على أن يسكنه المقرض داره

“Tidak boleh menyebabkan kepada riba seperti menggabungkan *qardh* dan akad *mu'awadhah*”.

Di antara contoh menggabungkan antara *qardh* dan *mu'awadhah*, misalnya menjual sesuatu dengan syarat pembeli meminjamkan sesuatu kepada penjual, atau misalnya memberikan hadiah kepadanya, atau seperti *tawarruq al-munadzam*, dan lain-lain.

keempat,

(أن لا يكون بين عقود متناقضة أو متضادة أو متوافرة في الأحكام والوجبات كما  
في الجمع بين هبة وبيعها للموهوب)

“Akad-akad yang digabung bukan termasuk akad-akad yang tidak boleh di gabung (karakter akadnya) atau akibat hukumnya berentangan. Seperti antara hibah dan jual beli”.

Di antara contohnya, menggabungkan antara akad jual beli dan hibah, seperti memberi barang kepada seseorang, kemudian menyewakannya kepada pihak pemberi tersebut, menggabungkan antara akad *mudharabah* dan akad *qardh*,

menggabungkan antara akad *sharf* dan akad *ju'alah*, menggabungkan antara akad *ijarah* dan akad *bai'*. Dalam fikih, akad-akad pelengkap diberikan dispensasi, berbeda dengan akad-akad inti. Oleh karena itu, banyak hal yang dilarang dalam akad-akad inti, tetapi diperbolehkan terjadi dalam akad-akad pelengkap.

Yang dimaksud dengan akad pelengkap adalah Suatu akad yang bukan menjadi target atau maksud inti. Ketentuan ini berdasarkan 'urf dan keterangan para ahli dengan syarat mendapatkan persetujuan dari dewan pengawas syariah berdasarkan kaidah:

الأصل يغفر في العقود الأمنية والتابعة عند الاجتماع ما لا يغتفر عند الإستقلال و  
الإنفراد

"Pada prinsipnya, akad-akad pelengkap ditolerir hal-hal terlarang yang tidak bisa ditolerir ketika berdiri sendiri"

Rukhsah ini juga berlaku dalam akad-akad plengkap dalam multi akad.

Beberapa larangan akad yang ditolerir tersebut adalah:

- a. Gharar dibolehkan terjadi pada akad pelengkap yang ada pada multi akad.
- b. Jahalah dibolehkan terjadi pada objek akad pada akad pelengkap (yang ada pada multi akad).
- c. Riba al-buyu' dibolehkan terjadi pada akad pelengkap yang ada pada multi akad, misalnya penggabungan antara *sharf* dan hiwalah tidak disyaratkan taqabudh dalam *sharf*-nya.
- d. *Bai al-kali bi al-kali* dibolehkan terjadi pada akad pelengkap yang ada pada multi akad, misalnya membeli saham perusahaan (yang memiliki utang) dengan piutang.

- e. Beberapa Syarat dibolehkan terjadi pada akad pelengkap yang ada pada multi akad, seperti syarat *ijab* dan *qabul*.”

Contoh multi akad:

- a. Akad *ijarah muntahiya bitamlik* (IMBT). Yang terdiri dari akad *ijarah*, *wa'd* dan akad *tamlik* (*bai'* atau hibah)
- b. Akad *musyarakah mutanaqishah* adalah penggabungan antara akad *musyarakah* (*syirkah 'inan*), *wa'd* untuk *bai'*, dan akad *bai'* atau akad *ijarah*
- c. Akad *murabahah lil amir bi asy-syira* adalah menggabungkan *Wa'd*, *wakalah* dan jual beli
- d. Produk gadai emas adalah penggabungan akad *qardh*, *rahn* dan *ijarah*
- e. Tabungan haji adalah penggabungan akad *qardh* dan *rahn*
- f. *Istishna'* paralel adalah penggabungan akad *istishna'* dan *wakalah*
- g. *Mudharabah muqayyadh* adalah penggabungan akad *mudharabah* dan akad yang menjadi objek *mudharabah*
- h. Produk *Multilevel marketing* adalah penggabungan akad *bai'*, *ju'alah* dan *samsarah*.

Selanjutnya. Ada dua jenis multi akad, yaitu (1) multiakad yang menggunakan rangkaian berurutan (akad pertama diikuti dengan akad kedua dan seterusnya). Contoh, akad *murabahah* yang disertai dengan akad *wakalah*. Dalam multi akad ini, semua rukun dan syarat harus dipenuhi secara formal dan tartib dan setiap akad harus ada *ijab qabulnya*. Dalam akad IMBT, akad *ijarah* harus dilakukan sendiri dan selesai secara sempurna, kemudian diikuti dengan akad *tamlik* (*bai'* atau hibah).

Sewa beli adalah seseorang menyewa manfaat barang. dan kemudian secara otomatis menjadi milik penyewa. Akad sewa beli ini tidak dibolehkan dalam Islam

karena termasuk yang dilarang, maka makhrajnya adalah dengan multi akad IMBT, yang dimulai dengan akad *ijarah*, kemudian setelah selesai akad *ijarah*, kemudian dijual, disertai wa'd (sebelum sewa atau setelah sewa) akan dibeli setelah *ijarah*. (2) multiakad yang tidak menggunakan rangkaian berurutan (akad pertama dilengkapi dengan akad kedua dan seterusnya). Contohnya, akad dalam produk kartu kredit syariah.

Dalam multi akad ini, rukun dan syarat setiap akad yang dikandungnya tidak harus dilakukan secara formal dan tertib, bahkan rukun dari setiap akadnya dapat digabung dengan syarat tidak ada yang membatalkan satu sama lain. Misalnya, rukun *ijab qabul* cukup dilakukan satu kali, sehingga multi akad ini sebagai satu akad (*shafqah wahidah*).

Dalam produk kartu kredit syariah, akad *ijarah*, *kafalah* dan *qardh* dilakukan dengan satu akad saja. Tidak boleh mensyaratkan akad *bai'*, akad *ijarah* (atau akad-akad *mu'awadhah* yang lain) dalam akad *qardh* berdasarkan dalil-dalil berikut:

- a. Hadis Rasulullah Saw.:

قول النبي صلى الله عليه وسلم لا يحل سلف وبيع د ولا شيطان في  
بيع ولا ربح ما لم يضمن ولا بيع مائيس عندك

"Tidak boleh (digabungkan) akad pinjaman dan akad *bai'*, tidak boleh ada dua syarat dalam *bai'*, tidak boleh ada keuntungan yang tidak dijamin, tidak boleh menjual barang yang tidak dimiliki".

Wajh istidlal: lafadz salaf dalam hadis di atas adalah *qardh*. Hadis di atas melarang akad *qardh* digabung dengan akad jual beli seperti meminjamkan (akad *qardh*) dengan syarat ada akad jual beli, dan sebaliknya akad jual beli dengan syarat meminjamkan (akad *qardh*) itu juga tidak boleh.

- b. Meminjamkan (akad *qardh*) dengan syarat ada akad jual beli itu menjadi sarana untuk melakukan riba karena mungkin pembeli meminta diskon dengan imbalan pengurangan pinjaman, dan ini termasuk dzariah yang dilarang oleh seluruh ulama.
- c. Meminjamkan (akad *qardh*) dengan syarat ada akad jual beli itu berarti akad *qardh* bukan lagi bermakna sosial (*irfaq*) tetapi bisnis, karena akad *qardh* itu bukan akad *mu'awadhah*, maka tidak boleh ada imbalan.

### 2.3 Sejarah singkat dan Makna *Ijarah*

Konsep *ijarah* atau sewa-menyewa sudah mulai ada dan berkembang sejak zaman Baginda Nabi SAW.. Pada saat itu konsep juga telah menjadi satu faktor bisnis. Kemudian pada masa kekhalifahan Sayidina Umar Konsep ini terus dikembangkan seiring dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat. Lahirnya konsep sewa di dalam islam waktu itu pada saat adanya permasalahan terkait pembagian harta berupa tanah hasil rampasan perang. Beberapa saat kemudian, saat kekhalifahan Sayyidina Umar, beliau menetapkan peraturan terkait pembagian tanah untuk kaum muslim di wilayah yang di taklukkan.

#### 2.3.1 *Ijarah* Menurut Para Ulama Terdahulu

Pengertian dan Dasar Hukum *Ijarah Ijarah* berasal dari kata al-ajru, berarti al-iwadh (upah atau ganti) . Wahbah al-Zuhaily menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai ' al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat. Sementara itu, pengertian *ijarah* menurut istilah adalah:

قد لازم على منفعة، مدة معلومة، بثمن معلوم"

"Akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu".

*Ijarah* menurut Hanafiyah adalah:



## عقد على المنافع بوعض

*"Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti".*

Golongan Malikiyah berpendapat *ijarah* adalah:

تمليك المنافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض

*"Pemilikan terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan sampai waktu tertentu dengan danya ganti".*

Sedangkan Syafi'iyah mengemukakan, *ijarah* adalah:

عقد منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل الإباحة بعوض "

*"Akad atas menfaat yang dibolehkan dengan imbalan yang diketahui".*

*Ijarah* dibolehkan dalam Islam berdasarkan QS Al-Baqarah [2: 233]:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً أَبْيَنَ  
بِالْمَعْرُوفِ (البقرة: ٢٣٣)

*"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan",*

Di samping itu, dalam QS At-Thalaq [65: 6] dijelaskan

....فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ أُجُورَهُنَّ....(الطلاق: ٦)

*"jika wanita-wantia itu menyusui anakmu maka berilah mereka upah".*

Dalam hadis Nabi Saw. dijelaskan:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَا بَعَثَ اللَّهُ نَبِيًّا إِلَّا رَعَى الْغَنَمَ فَقَالَ أَصْحَابُهُ وَأَنْتَ فَقَالَ نَعَمْ كُنْتُ أَرْعَاهَا عَلَى قَرَارِيطٍ لِأَهْلِ مَكَّةَ (رواه ابن ماجه)

“Diriwayatkan dari Abdullah ibn Umar ia mengatakan Rasulullah Saw. berkata:

Berikanlah upah orang upahan sebelum kering keringatnya. (HR. Ibnu Majah). ”

Berdasarkan nash-nash di atas, para ulama ijma' tentang kebolehan *ijarah* karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia. Karena itu, syariat Islam melegalisasi keberadaannya. Konsep *ijarah* merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.

Manfaat sesuatu dalam konsep *ijarah*, mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi, *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. *Ijarah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah. Dilihat dari objek *ijarah* berupa manfaat suatu benda maupun tenaga manusia *ijarah* itu terbagi kepada dua bentuk, yaitu:

- a) *Ijarah* ain, yakni *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, Baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.
- b) *Ijarah* amal, yakni *ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.

### 2.3.2 Rukun dan Syarat *Ijarah*

Agar transaksi sewa-menyewa atau upah-mengupah menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut Hanafiyah *ijab* dan *qabul* dengan lafaz *ijarah* atau *isti'jar*. Rukun *ijarah* menurut jumhur ulama ada tiga, yaitu 1) *aqidain* yang terdiri dari *mu'ajir* dan *musta'jir*, 2) *ma'qud* alaih yang terdiri dari *ujrah* dan *manfa'at*, 3) *shighat* yang terdiri dari *.ijab* dan *qabul*. Berikut akan diuraikan rukun dan syarat dari *ijarah*:

- a. Dua orang yang berakad (*mu'ajir* dan *musta'jir*) disyaratkan:
  - a) Berakal dan *mumayiz*. Namun, tidak disyaratkan *baligh*. Ini berarti para pihak yang melakukan akad *ijarah* harus sudah cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan. Maka tidak dibenarkan mempekerjakan orang gila, anak-anak yang belum *mumayiz*, dan tidak berakal.
  - b) *An-taradin*, artinya kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri. Sebaliknya, tidak dibenarkan melakukan upah mengupah atau sewa menyewa karena paksaan oleh salah satu pihak ataupun dari pihak lain.
- b. Sesuatu yang diakadkan (barang dan pekerjaan), disyaratkan:

- a) Objek yang disewakan dapat diserahterimakan baik manfaat maupun bendanya. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan. Ketentuan ini sama dengan dilarang melakukan jual beli yang tidak dapat diserahterimakan.
- b) Manfaat dari objek yang *dijarahkan* harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*)“ seperti menyewa buku untuk dibaca dan menyewa rumah untuk didiami. Atas dasar itu, para fuqaha sepakat menyatakan, tidak boleh melakukan *ijarah* terhadap perbuatan maksiat, seperti menggaji seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewakan rumah untuk prostitusi, dan lain sebagainya yang mengarah kepada perbuatan maksiat.
- c) Manfaat dari objek yang akan *dijarahkan* harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.
- d) Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk berbicara.
- e) Jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* agar terhindar dari perselisihan.
- f) Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang fardhu atau diwajibkan kepada *mu'ajir* (penyewa), seperti shalat, puasa, haji. imamah shalat, azan dan iqamah.
- g) Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan seperti menyewakan toko, komputer maka tidak boleh menyewakan pohon untuk menjemur pakaian, karena hal itu di luar kebiasaan. Upah/imbalan, disyaratkan:
- h) Upah/imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (mal *mutaqawwim*). Dalam hadis Nabi dijelaskan:

عن أبي هريرة و أبي سعيد رضي الله عنهما قالاً: من استأجر أجيراً

فليعمله أجره

*“Dari Abu Hurairah dan Abu Said keduanya berkata: “Siapa yang melakukan upah mengupah maka hendaklah ia ketahui upahnya.”*

- i) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
  - j) Upah/imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.
- c. *Shigat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad, seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *ijarah* tidak sah, apabila antara *ijab* dan *qabul* tidak berkesesuaian, seperti tidak bekesesuaian antara objek akad atau batas waktu.
- a) Berakhirnya *Ijarah Ijarah* berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut:  
Menurut Hanafiyah, akad *ijarah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. *Ijarah* hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Jumhur ulama berpendapat sifat akad *ijarah* adalah akad lazim (mengikat para pihak), seperti halnya dengan jual beli. Atas dasar ini mayoritas fuqaha berpendapat, *ijarah* tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya para pihak yang berakad. *Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu akad. Oleh karena itu, manfaat dari *ijarah* dapat diwariskan sampai berakhirnya waktu akad. Mayoritas ulama berpendapat *ijarah* merupakan *milik al-manfaah* (kepemilikan manfaat) sehingga dapat diwariskan. Inilah

kiranya pendapat yang dapat diterima dan mendatangkan masalah bagi semua pihak. Misalnya seorang kepala keluarga mengontrak rumah untuk tempat tinggal keluarganya, kemudian pemilik rumah atau kepala keluarga meninggal dunia, maka kontrak rumah masih bisa dilanjutkan sampai habis masa kontrak.

- b) Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). *Ijarah* adalah akad *mu'awadhah*. Di sini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah*, seperti pada akad jual beli
- c) Sesuatu yang disewakan hancur atau mati, misalnya hewan sewaan mati atau rumah sewaan hancur.
- d) Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai, kecuali ada uzur atau halangan.

Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh, seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang ditanami dengan tanaman, boleh ditangguhkan sampai buahnya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.

**Tabel 2.1 Perbedaan *Ijarah* dan *Leasing***

No.	Item	<i>Ijarah</i>	Lesing
1.	Objek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang jasa
2.	Metode Pembayaran	Metode Pembayaran 1. Tergantung pada kinerja objek sewa	Tidak tergantung pada kinerja objek sewa



		2. Tidak tergantung pada kinerja objek sewa	
3.	Alih Kepemilikan	Jelas: 1. <i>Ijarah</i> —tidak ada 2. IMBT—ada	Tidak semuanya jelas 1. <i>Operating lease</i> —Tidak ada 2. <i>Financial lease</i> —ada pilihan untuk membeli atau tidak pada akhir periode
4.	Sewa Beli	Tidak boleh karena ada unsur <i>gharar</i> (tidak jelas) antara sewa dan beli	Boleh
5.	Sale and Lease Back	Boleh	Boleh

#### 2.4 Aplikasi *Ijarah Muntahiya bittamlik* (IMBT) Pada Lembaga keuangan

*Ijarah* diaplikasikan dalam perbankan syariah pada pembiayaan *ijarah* dan IMBT (*ijarah muntahiya bittamlik*). Pembiayaan *ijarah* diluncurkan berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa *ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Bank Islam yang mengoperasikan produk *ijarah* dapat melakukan *operating lease* maupun *financial lease*.

Pada umumnya bank syariah lebih banyak menggunakan IMBT (*al-Ijarah al-Muntahiya Bi al-Tamlik*) karena lebih sederhana dalam pembukuannya. Selain itu, bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset baik pada saat leasing maupun sesudahnya. *Ijarah muntahiya bittamlik* (financial leasing with purchase

option) merupakan akad sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan. Akad ini merupakan rangkaian dua buah akad yaitu akad *ijarah* dan akad bait Menurut Muhammad Usman Syabir, *ijarah muntahiyah bittamlik* adalah bank syariah menyediakan barang yang akan disewakan kepada nasabah sampai waktu tertentu dengan tambahan *ujrah misli (fee)* atas dasar nasabah dapat memiliki barang setelah berakhir waktu sewa dengan akad baru, yakni akad jual beli. “ Wahbah al-Zuhaili menjelaskan, akad ini dilaksanakan atas dasar dua akad yang terpisah, yaitu pertama, akad *ijarah*. akad ini dilaksanakan secara penuh sesuai dengan ketentuan *ijarah*. Kedua, setelah *ijarah* berakhir kemudian dilakukan akad pemilikan yakni jual beli atau hibah. Artinya dalam akad IMBT tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang melarang dua jual beli dalam satu akad jual beli

Sementara itu, operasional IMBT secara khusus didasarkan pada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bittamlik* Dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan yang harus dipenuhi yakni ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan bersifat khusus. Ketentuan bersifat umum yaitu, 1) rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* berlaku pula dalam akad IMBT, 2) perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani, 3) hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad. Sedangkan yang bersifat khusus yaitu:

- a. pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli atau hibah hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila *wa'ad* ingin

dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diatur dalam bab kesembilan Pasal 322-329. Rukun dan syarat dalam *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiyah Bitamlik*. Dalam akad ini, perjanjian antara *muaji'r* (pihak yang menyewakan) dengan *musta'jir* (pihak penyewa) diakhiri dengan pembelian ma'jur (objek *ijarah*) oleh pihak penyewa. Kemudian, *al-Ijarah al-Muntahiyah Bi al-Tamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa sewa berakhir.

Karena aktivitas perbankan umum tidak diperbolehkan melakukan leasing, maka perbankan syariah hanya mengambil *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang artinya perjanjian untuk sewa-menyewa barang antara bank dengan nasabah di mana pada akhir masa sewa, nasabah akan memiliki barang yang telah disewanya. Barang yang disewakan kepada nasabah umumnya berjenis aktiva tetap atau fixed assets, seperti bangunan. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Kepemilikan barang bisa terjadi dengan menghibahkan barang di akhir periode sewa (*IMBT with a promise to hibah*) atau dengan menjual barang pada akhir periode sewa (*IMBT with a promise to sell*) Secara konseptual IMBT hampir sama dengan leasing, bahwa leasing merupakan bentuk pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran Secara berkala, disertai dengan hak pilih/opsi bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka Waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.

Dari aspek pemindahan kepemilikan, dalam leasing dikenal dua jenis yaitu *operating lease financial lease*. Dalam *operating lease*, tidak terjadi pemindahan

kepemilikan & aset baik di awal maupun di akhir periode sewa. Dalam hal ini *operating lease* Sama seperti *ijarah*. *Ijarah* merupakan akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan. Dalam *financial lease*, di akhir periode sewa si penyewa diberikan pilihan untuk membeli atau tidak membeli barang yang disewa. Namun, pada praktiknya, dalam *financial lease* sudah tidak ada opsi lagi untuk membeli atau tidak membeli, karena pilihan itu sudah ditentukan di awal periode.

Namun al-*Ijarah* al-Muntahiyah Bi al-Tamlik memiliki perbedaan dengan leasing konvensional. Seperti tergambar pada tabel di bawah ini:

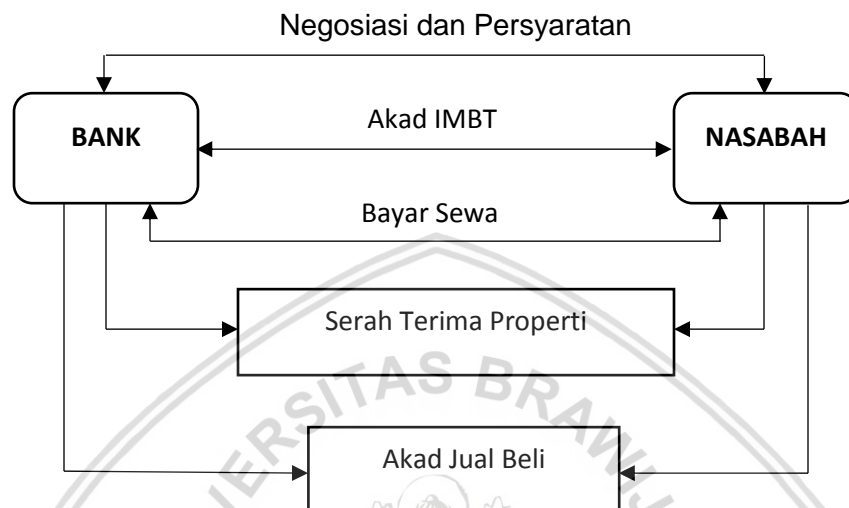
**Tabel 2.2 Perbedaan *Ijarah* muntahiyah bittamlik Dengan Leasing**

IMBT	<i>Leasing</i>
Aset selama masa sewa adalah milik bank/ <i>mu'ajir</i>	Aset langsung dicatatkan atas nama nasabah
Perjanjian menggunakan akad <i>ijarah</i> dan <i>wa'ad</i> untuk jual beli atau hibah yang akan ditandatangani setelah <i>ijarah</i> berakhir (jika nasabah menghendaki)	Sewa dan jua beli menjadi satu kesatuan dalam satu perjanjian
Perpindahan kepemilikan dengan jual beli dan hibah Perpindahan kepemilikan dilaksanakan setelah masa <i>ijarah</i> selesai	Perpindahan kepemilikan dengan jual beli Perpindahan kepemilikan jika seluruh pembewaran sewa diselesaikan

**Sumber : fikih ekonomi syariah (2016)**

Dalam pembiayaan ini, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan. Kemudian, dia melakukan akad sewa menyewa dengan bank. Bank menyewakan

barang yang dibutuhkan nasabah dengan cara menyewa dari supplier atau pemilik barang. Setelah itu, nasabah membayar sewa sesuai dengan kesepakatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema di bawah



**Skema 2.1 Pembiayaan *al-ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT)**

Sumber : Fikih Ekonomi Syariah (2016)

Keterangan :

1. Adanya permintaan untuk menyewa beli barang tertentu dengan spesifikasi yang jelas, oleh nasabah kepada bank syariah.
2. Wa'ad antara bank dan nasabah untuk menyewa beli barang dengan harga sewa dan waktu sewa yang disepakati.
3. Bank syariah mencari barang yang diinginkan untuk disewa beli oleh nasabah
4. Bank syariah membeli barang tersebut dari pemilik barang.
5. Bank syariah membayar tunai barang tersebut.
6. Barang diserahkan dari pemilik barang kepada bank syariah.
7. Akad antara bank dan nasabah untuk sewa beli.
8. Nasabah membayar sewa secara angsuran.

9. Barang diserahterimakan dari bank syariah kepada nasabah.
10. Pada akhir periode, dilakukan jual beli antara bank syariah dan nasabah.

## 2.5 Berakhirnya akad *ijarah*

Ada beberapa hal menurut para ahli yang menyebabkan berakhirnya akad *ijarah*, sebagai berikut ini:

1. Periode akad sudah selesai sesuai perjanjian, namun kontrak masih dapat berlaku walaupun dalam perjanjian sudah selesai dengan beberapa alasan, misalnya keterlambatan masa panen jika menyewakan lahan untuk pertanian, maka dimungkinkan berakhirnya akad setelah panen selesai (sayid sabbiq, 2008)
2. Periode akad belum selesai tetapi pemberi sewa dan penyewa sepakat menghentikan akad *ijarah*.
3. Terjadi kerusakan aset.
4. Penyewa tidak dapat membayar sewa.
5. Salah satu pihak meninggal dan ahli waris tidak dapat berkeinginan untuk meneruskan akad karena memberatkannya. Kalau ahli waris merasa tidak masalah maka akad tetap berlangsung kecuali akadnya adalah upah menyusui maka bila sang bayi atau yang menyusui telah meninggal dunia maka akadnya menjadi batal.

## 2.6 Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung pelaksanaan penelitian ini maka diperlukan juga bagi penulis untuk merujuk pada penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Berikut ini adalah ringkasan hasil penelitian terdahulu.

**Tabel 2.3 : Penelitian Terdahulu**



No	Tahun	Nama	Judul	Hasil
1.	2010	Nurasma khairani	Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya bittamlik</i> Pada Perbankan Syariah	Pembiayaan BMI Tbk. pada saat itu (2010) bisa dikatakan masih dalam tahap awal, namun konsep pembiayaannya sudah sesuai dengan sebagaimana seharusnya konsep IMBT dan juga telah sesuai dengan prinsip syariah
2.	2010	Sri Mulyani	Konsep dan Aplikasi Peralihan Kepemilikan pada <i>Ijarah Muntahitay</i> Bittamlik (IMBT); Studi Komparatif (PT. Bank Muamalat Syariah Indonesia) dan Bank DKI Syariah	1. Konsep IMBT yang dilakukan Oleh PT. Bank Muamalat Syariah Indonesia dan PT Bank DKI Syariah Jakarta Wahid Hasyim telah sesuai dengan prinsip syariah 2. Perbedaan terjadi pada proses pengalihan

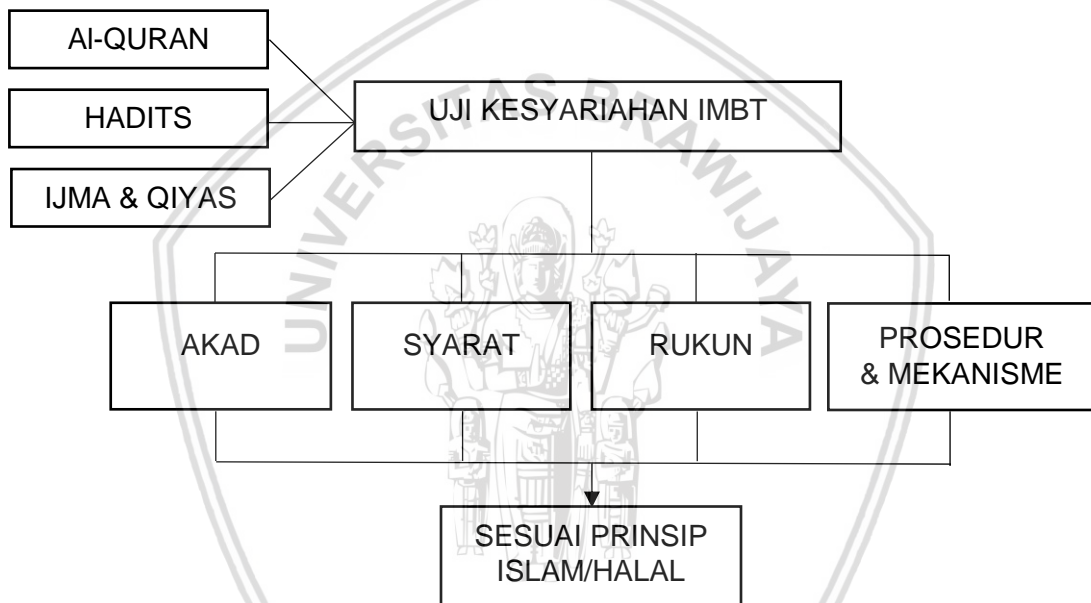
			Jakarta)	kepemilikan, pada PT Bank Muamalat proses pengalihan kepemilikan hanya terjadi dengan cara jual-beli pada akhir masa sewa, sedangkan PT Bank Syariah DKI Wahid Hasyim dengan du acara , yaitu jual-beli dan hibah pada akhir masa sewa
3.	2012	Fitria Sari Irawan	Analisis Penerapan Transaksi <i>Ijarah</i> Muntahiyah Bittamlik (IMBT berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 27/ DSN- MUI/III/2002 dan PSAK 107 Serta Peraturan BAPEPAM-LK	Bahwa hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa variabel uang saku, jenis kelamin, tabungan, dan beasiswa secara bersama-sama memiliki pengaruh yang signifikan terhadap konsumsi mahasiswa Indekos S1 reguler FEB di Universitas Lampung.

			No. Per- 04/BL/2007	
--	--	--	------------------------	--

Sumber : Berbagai sumber diolah (2017)

## 2.7 Kerangka Pikir

Berdasarkan latar belakang dan tujuan penulis melakukan penelitian ini, maka supaya pembaca lebih memahami cara pikir penulis ada baiknya memahami bagan kerangka pikir penulis. Adapun kerangka pikir penulis adalah :



**Gambar 2.2 Kerangka Pikir**

Sumber : Penulis (2017)

Kebutuhan manusia yang sangat beragam mengakibatkan pula munculnya beragam transaksi. Jauh 1500 tahun yang lalu transaksi tersebut telah diatur di dalam agama islam yang berdasar Al-Quran, Hadis, Ijma, dan Qiyas. Itulah yang disebut sebagai syariah islam. Islam mengharuskan transaksi-transaksi tersebut sesuai dengan prinsip atau syariah islam. Apabila transaksi yang digunakan sesuai

dengan prinsip syariah maka dihukumi halal, sedangkan jika tidak sesuai maka dihukumi haram.

Salah satu transaksi ekonomi yang diatur di dalam islam adalah transaksi sewa-menyewa/*ijarah*. Transaksi ini bahkan di aplikasikan di dalam lembaga keuangan perbankan dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT), yaitu sewa yang diakhiri dengan pengalihan kepemilikan dengan cara, baik jual-beli maupun hibah. Tujuan adanya transaksi ini adalah sebagai sumber penyediaan dana bagi masyarakat yang membutuhkan, baik secara pribadi maupun secara kelompok.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Berbagai macam definisi tentang penelitian bisa kita temukan pada buku-buku metodologi penelitian atau pada kamus Bahasa ensiklopedia. Pada dasarnya dapat ditarik kesimpulan bahwa, penelitian merupakan usaha manusia secara dasar dan terencana dengan pentahapan proses secara sistematis untuk: (1) memecahkan masalah dan menjawab pertanyaan praktis di lapangan (melalui teknologi baru), atau (2) menambah khasanah ilmu pengetahuan, baik berupa penemuan teori baru atau penyempurnaan teori yang sudah ada

Menurut Creswell (1998: 17-18) terdapat beberapa alasan mengapa seseorang melakukan penelitian kualitatif:

1. Memilih studi kualitatif karena hakikat dari pertanyaan penelitian. Dalam studi kualitatif, pertanyaan penelitian sering dimulai dengan bagaimana atau apa. Dengan demikian, permulaan tersebut memaksa masuk ke dalam topik yang mendeskripsikan apa yang sedang berlangsung. Ini berbeda dengan pertanyaan kuantitatif yang menanyakan mengapa kemudian mencari suatu perbandingan kelompok (apakah kelompok 1 lebih baik dari kelompok 2 dalam suatu hal?) atau suatu hubungan antara variabel-variabel dengan tujuan menetapkan suatu asosiasi, hubungan, atau sebab akibat (Apakah variabel X dapat menjelaskan apa yang terjadi dalam variabel Y)?
2. Memilih pendekatan kualitatif karena audien menerima penelitian kualitatif. Audien ini mungkin seorang pembimbing atau komisi akademik, suatu disiplin

yang memasukkan metodologi penelitian ganda, atau outlet publikasi dengan editor yang dapat menerima pendekatan kualitatif.

3. Terakhir, melaksanakan pendekatan kualitatif untuk menekankan peran peneliti sebagai pelajar aktif yang dapat mengisahkan cerita tentang pandangan partisipan daripada sebagai seorang ahli yang berlaku sebagai hakim terhadap partisipan (Creswell, 1998: 17-18).

Creswell (1998: 15) mendefinisikan penelitian kualitatif adalah penelitian yang tidak banyak bertumpu pada sumber-sumber informasi, tetapi membawa ide-ide yang sama. Ia menekankan suatu gambaran yang “kompleks dan holistic”, suatu rujukan pada naratif yang kompleks yang mengajak pembaca pada dimensi pembaca ke dalam dimensi jamak dari sebuah masalah atau isu dan menyajikannya dalam semua kompleksitasnya

### 3.2 Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan ini adalah pendekatan studi kasus. Penelitian studi kasus adalah suatu penelitian secara kualitatif yang berusaha menemukan makna, menyelidiki proses, serta memperoleh pengertian dan pemahaman yang mendalam, baik secara individu, kelompok maupun situasi. Menurut smith, sebagaimana yang dikutip oleh Ludico, Spaulding, dan Vogetle (2006) studi kasus dapat menjadi beda dari bentuk-bentuk penelitian kualitatif lain oleh fakta bahwa studi ini berfokus pada satu “unit tunggal” atau “suatu sistem terbatas”.

Dalam studi kasus, kita dapat menggunakan berbagai Teknik termasuk wawancara, observasi, dan kadang-kadang pemeriksaan dokumen-dokumen dan



artefak dalam pengumpulan data. Pemilihan partisipan harus berdasarkan pada kemampuan mereka menyumbang suatu pemahaman tentang fenomena yang akan diteliti dalam hal ini, persepsi antarsiswa dalam Pendidikan umum dan khusus.

### 3.3 Unit Analisis dan Penentuan Informan

Fokus unit analisis pada penelitian ini yaitu pada pengujian kesyariahan transaksi *ijarah muntahiyah bittamlik* yang antara garuda dengan pihak perbankan. Dalam hal ini adalah CIMB Syariah. Berdasarkan unit analisis tersebut maka salah satu pihak utama yang akan dijadikan informan pada penelitian ini adalah pegawai kantor di PT. Garuda Indonesia Tbk pada unit *treasury management* selaku pihak yang bertanggung jawab atas keluar masuknya harta perusahaan. Adapun informan lain yang dipilih adalah :

1. Pegawai kantor PT. Garuda Indonesia Tbk. di Unit *Treasury Management*. dengan alasan untuk mencari informasi terkait struktur atau prosedur pembiayaan yang di terima PT. Garuda Indonesia Tbk. dari pihak Bank Syariah CIMB
2. Pihak Perbankan dalam hal ini Bank Syariah CIMB yang memberikan Pembiayaan kepada PT. Garuda Indonesia Tbk dengan skema IMBT dengan alasan untuk uji validitas data.
3. Pakar Ekonomi Syariah dengan alasan untuk menkonfirmasi data-data yang diperoleh guna penilaian kehalalan transaksi IMBT tersebut.

### 3.4 Fokus Penelitian

Penetapan fokus penelitian bertujuan untuk memberikan arahan berdasarkan tujuan penelitian sehingga memberi batasan pada permasalahan. Fokus penelitian diarahkan untuk menguji kesyariahan transaksi *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) yang antara garuda dengan pihak perbankan. Dalam hal ini adalah CIMB Syariah.

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data menggunakan berbagai cara, antara lain :

#### a. Wawancara

Menurut Hasan (1963) dan Garabiyah (1981) menyatakan bahwa wawancara merupakan suatu interaksi yang berlangsung antara dua orang dalam situasi saling berhadapan salah seorang, yaitu yang melakukan wawancara meminta informasi atau ungkapan pada orang yang diteliti yang berputar di sekitar pendapat dan keyakinannya.

#### b. dokumentasi

Di samping observasi dan wawancara, peneliti juga menggunakan dokumen-dokumen terkait bahan penelitian untuk menjawab pertanyaan terarah. Apabila tersedia, dokumen-dokumen ini dapat menambah pemahaman atau informasi untuk penelitian. Karena perhatian peneliti kualitatif telah dan selalu difokuskan pada orang baik yang melek huruf maupun yang buta huruf, tidak semua proyek penelitian akan memiliki dokumen-dokumen lokasi yang tersedia.

### 3.6 Teknik Analisis Data

Menurut Miles dan Huberman (1984: 21-23) ada macam kegiatan dalam analisis data kualitatif, yaitu

#### 1. Reduksi Data

Reduksi data merujuk pada proses pemilihan, pemokusan, penyederhanaan, abstraksi, dan pentransformasian “data mentah” yang terjadi dalam catatan-catatan lapangan tertulis. Reduksi data bukanlah sesuatu yang terpisah dari analisis. Ia merupakan bagian dari analisis. Pilihan-pilihan peneliti potongan-potongan data untuk diberi kode, untuk ditarik ke luar, darangkuman pola-pola sejumlah sejumlah potongan, apa pengembangan ceritanya, semua merupakan pilihan-pilihan analitis.

#### Penyajian Data

Penyajian data merupakan informasi yang terkumpul dan tersusun dan memungkinkan adanya penarikan kesimpulan. Penyajian data dalam penelitian ini berupa teks hasil wawancara dengan informan dilapangan.

#### 2. Penarikan Kesimpulan

Proses penarikan kesimpulan dilakukan sejak pengumpulan data, dimana dari proses tersebut mulai dicari pola-pola tertentu, penjelasa, serta alur-alur tertentu yang relevan dengan masalah penelitian. Sehingga pada akhirnya penarikan kesimpulan dilakukan setelah data yang terkumpul dianalisis. Setelah hasil penarikan kesimpulan tersebut diverifikasi, yaitu peninjauan ulang pada catatan hasil lapangan.

### 3.7 Teknik Pengujian Keabsahan Data

Data-data yang telah didapatkan setelah proses penelitian dibutuhkan pengujian terhadap data tersebut supaya terpercaya akan kebenaran validitas data tersebut. Dalam penelitian ini data yang terkumpul diuji validitasnya menggunakan triangulasi data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan waktu.

Sugiyono (2007) menjelaskan terdapat 3 macam triangulasi, yaitu triangulasi sumber, triangulasi teknik, triangulasi waktu. Triangulasi sumber merupakan cara untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Triangulasi teknik dilakukan dengan cara mengecek pada sumber yang sama namun dengan teknik yang berbeda. Triangulasi waktu dilakukan dengan cara pengecekan pada waktu dan kondisi yang berbeda.

Dari beberapa triangulasi yang ada, peneliti memutuskan untuk penggunaan triangulasi sumber dan triangulasi teknik, yaitu menggunakan beberapa sumber informan guna memperkuat data yang ada dan menggunakan dua teknik yang berbeda yaitu wawancara dan observasi. Triangulasi sumber dalam penelitian ini menggunakan informan tambahan atau penunjang sebagai sumber yang berbeda dalam menggali informasi.

## BAB IV

### PEMBAHASAN MASALAH

#### 4.2 Prosedur Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Pada umumnya setiap transaksi *leasing/ijarah* selalu didasari dengan adanya kebutuhan *lessee* atas barang modal serta pembiayaannya lalu pihak *lessee* akan mempersiapkan kebutuhan dengan calon *supplier* dan calon *lessor* (tahap pra-periode *leasing*). Kemudian pihak *lessor* sebagai pihak yang memiliki barang modal memantau transaksi *leasing* untuk mengetahui apakah *lease* memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan perjanjian *leasing* (tahap periode *leasing*).

Penyimpangan oleh *lease* dalam memenuhi kewajibannya dapat mengakibatkan *lessee* kehilangan haknya serta dibebankan atas risiko yang ditimbulkannya. Jika *lessee* dapat memenuhi kewajibannya terhadap pihak *lessor*, maka *lessee* dapat menggunakan haknya untuk memilih apakah membeli barang modal yang disewakan atau memperpanjang perjanjian *leasing* (tahap pasca periode *leasing*). Beberapa tahap diatas sebagian besar diterapkan pada transaksi *leasing* konvensional sedangkan pada Lembaga keuangan syariah baik bank ataupun non-bank yang memberikan produk pembiayaan dengan jenis sewa yang diakhiri dengan jual beli tidak lagi menggunakan istilah *leasing*, melainkan *ijarah* atau *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT).

Selanjutnya, peneliti akan mengulas balik sedikit tentang awal terjadinya transaksi IMBT antara PT. Gapura Angkasa dengan Pihak bank. Transaksi ini merupakan transaksi untuk kali pertama pada PT. Gapura Angkasa dalam memakai skema pembiayaan syariah dalam pengadaan barang modal. Jumlah nilai pada transaksi tersebut pun terbilang cukup besar. maksud dan tujuan utama transaksi tersebut

adalah untuk pengadaan peralatan-peralatan yang menyokong operasional pesawat, yaitu *ground support equipment* (GSE).

Sebenarnya, kebutuhan transaksi ini adalah hajat utamanya anak perusahaan PT. Gapura Angkasa, yaitu PT. GA. namun karena beberapa alasan kondisi keuangan PT. Gapura Angkasa Indonesia, maka dalam proses pencapaian kesepakatan kontrak dengan pihak Pihak bank, PT. Gapura Angkasa mengambil alih peran sebagai pihak yang mempertimbangkan keputusan dalam hal kesepakatan kontrak dengan Pihak bank.

Awal mulanya dalam pengadaan barang-barang GSE PT. Gapura Angkasa Indonesia Tbk. memakai skema konvensional operating lease . sebagaimana informasi yang bersumber dari wawancara peneliti dengan *Senior Manager Receivable, Debt, and Hedging*, Tengku Valmy Andali BSc.,MSc:

“Rencana awal gapura adalah menyewa barang tersebut (ground support equipment). sehingga opsi awal untuk dilakukan dengan operating lease. Apabila dilakukan dengan financial lease, maka pencatatan accounting akan mencatat nilai barang terhutang tersebut sebagai Debt pada balance sheet yg dapat membuat tekanan pada nilai hutang perusahaan.

“ Namun berdasarkan assessment yang dilakukan oleh auditor... transaksi operating lease tersebut tidak layak dianggap sebagai operating lease dikarenakan nilai kontrak lebih besar dari pada nilai barang tersebut. Sehingga transaksi harus dicatat sebagai financial lease.

Untuk itu perlu dilakukan refinance dengan pendanaan IMBT yang dapat membuat pencatatan akuntansi seperti operating lease namun dengan opsi kepemilikan di akhir. Adanya opsi kepemilikan sendiri tetap diakui sebagai operating lease bukan financial lease karena dalam skema IMBT, perjanjian sewa (ijarah) tidak disatukan dengan perjanjian jual beli (bai’)

Untuk itu Gapura melakukan refinance dengan skema IMBT dengan CIMB sehingga dapat kembali ke tujuan awal transaksi yaitu operating lease”

Dari hasil wawancara diatas, dapat diketahui bahwa PT. Gapura Angkasanya ingin menyewa barang-barang tersebut dengan skema transaksi secara konvensional. Ada dua opsi yang di tawarkan terkait prooduk sewa tersebut, yakni *financial lease* dan *operating lease*. Letak perbedaanya, *financial lease*, yaitu kegiatan sewa guna dimana



lessee (nasabah) pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati. Sebaliknya *operating lease* tidak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha.

Pada awalnya perusahaan telah memilih menyewa dengan skema transaksi *operating lease*. Namun, berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh tim auditor perusahaan, transaksi tersebut tidak layak dianggap sebagai *operating lease* karena nilai kontrak lebih besar dari pada nilai barang tersebut. Sehingga transaksi harus dicatat sebagai *financial lease*. Konsekuensinya, jika transaksi dilakukan dengan skema *financial lease*, maka bagian *accounting* akan mencatat nilai barang terhutang tersebut sebagai utang pada *balance sheet*. Hal tersebut dapat membuat tekanan pada nilai hutang perusahaan. Hal inilah yang sebenarnya dihindari oleh pihak perusahaan.

Oleh karena itu, perusahaan melakukan *refinance* tersebut dengan skema IMBT karena dinilai dapat membuat catatan posisi keuangan seperti *operating lease* namun dengan opsi kepemilikan di akhir masa sewa. Dan adanya opsi kepemilikan di akhir ini tidak dinilai sama seperti *financial lease* karena pada skema IMBT, perjanjian sewa (ijarah) dan perjanjian jual beli (*bai'*), dengan demikian perusahaan dapat kembali ke tujuan awalnya yaitu *operating lease*.

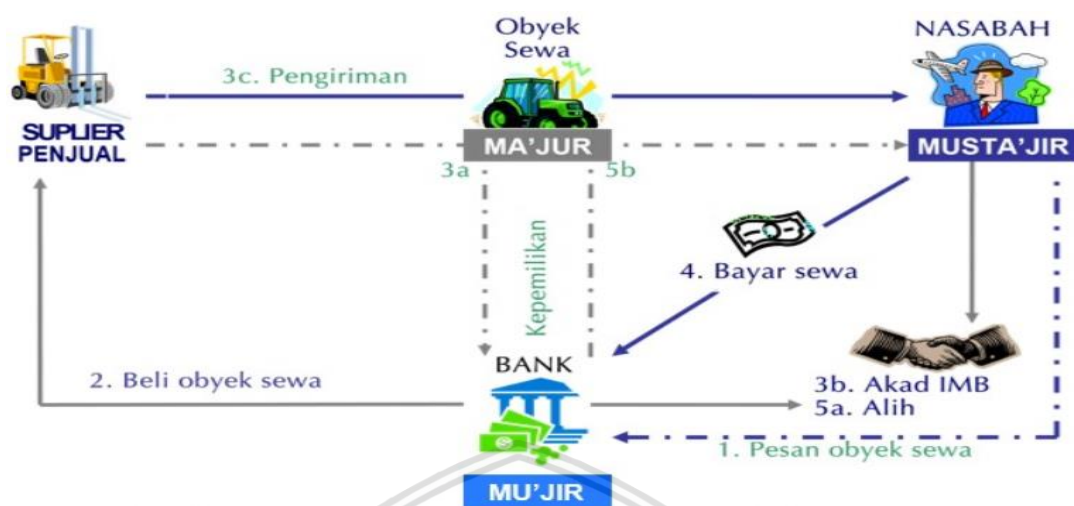
Sementara itu, peneliti juga melakukan wawancara dengan staf di bagian yang sama, Nuraini Istiqomah, S.Ak.:

“Sebenarnya, pada awalnya pembelian alat-alat GSE ini sudah terjadi menggunakan cara konvensional namun bagian auditor melarang transaksi tersebut tetap berjalan dilarang karena melanggar ketentuan yang bersifat prinsip, yaitu DER tidak boleh melebihi dari 2,5% sehingga harus cari pembiayaan yang tidak mengandung unsur bunga karena akan mengakibatkan DER Garuda yang semakin membengkak, soalnya posisi sinya udah sampe lebih dari 2,5%. Jadi, kalau pakai yang sebelumnya nanti DERnya jadi tambah besar jadi harus cari lain, akhirnya Garuda bikin tender untuk pembiayaan, terus CIMB lah yang dapat dengan skema IMBT”

Informasi di atas juga sejalan dengan hasil wawancara sebelumnya dengan *senior manager* yang telah tertulis sebelumnya. Hasil wawancara ini menunjukkan bahwa perusahaan harus tetap menjaga posisi arus kas pada bagian rasio antara utang dengan modal atau yang sering disebut *debt to equity ratio* (DER) dengan jumlah 2,5%. Sehingga dengan penggunaan skema IMBT dapat membantu dengan tidak menambah tekanan nilai utang perusahaan.

Proses terjadinya kerja sama dengan pihak perbankan dilakukan dengan cara pembuatan bid tender dengan beberapa bank. Kemudian menganalisa pembiayaan-pembiayaan yang ditawarkan dan disesuaikan dengan kebutuhan keuangan perusahaan. Pada akhirnya, terpilih bank CIMB *counter party* dengan skema *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT).

Terjadinya transaksi *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dimulai dengan adanya kebutuhan dari pihak nasabah terhadap suatu barang namun tidak memiliki kemampuan secara finansial untuk membeli barang yang dibutuhkan. adanya akad IMBT merupakan salah satu solusi dari berbagai macam pembiayaan bagi masyarakat terhadap masalah tersebut. bagan ini akan menjelaskan bagaimana terjadinya transaksi IMBT antara PT. GA. dengan Pihak bank



Gambar 4.1 proses akad IMBT

Sumber : google

Adapun alur prosedur pengajuan pembiayaan transaksi akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) antara PT. GA. Tbk.. dengan Pihak bank, antara lain:

1. Nasabah/pihak penyewa (*musta'jir*), dalam hal ini, yaitu PT. Gapura Angkasa mengajukan permohonan untuk melakukan pembiayaan dengan skema penyewaan aset (*leasing*) pada Pihak bank. Pengajuan dilakukan dengan cara pengajuan surat permohonan resmi dari nasabah/penyewa yang didalamnya tertulis maksud dan tujuan nasabah/penyewa serta jenis aset yang dibutuhkan
2. Pihak bank melakukan verifikasi dan validitasi kelengkapan informasi serta analisis kelayakan pembiayaan terhadap PT. GA. Tbk.. Pada tahap ini, setelah PT. Gapura Angkasa (*musta'jir*) mengajukan surat permohonan IMBT kepada Pihak bank,, maka pihak *marketing* menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan verifikasi atas kelengkapan data dan informasi calon nasabah/penyewa. Terkait hal ini PT. GA. Tbk.. wajib mengumpulkan dokumen-dokumen antara lain:

1. Surat permohonan pembiayaan dari manajemen/pengurus
2. NPWP institusi yang masih berlaku
3. Legalitas pendirian dan perubahannya (jika ada) dan pengesahannya
4. Izin-izin usaha : SIUP, TDP, SKD, SITU, dan lainnya (jika di butuhkan) yang masih berlaku
5. Data-data pengurus perusahaan
6. Laporan keuangan 3 tahun terakhir
7. Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 6 bulan terakhir
8. Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/ bilyet,deposito/dll)
9. Daftar kebutuhan dan bukti penawaran atas pengadaan barang/jasa yang dibiayai
10. Dokumen pendukung lainnya bergantung pada jenis Pembiayaan Komersial iB

Selain melakukan verifikasi terhadap kelengkapan data dan informasi PT. Gapura Angkasa , divisi analisis pembiayaan PT. CIMB Niaga Tbk.. juga melakukan uji kelayakan melalui analisis pembiayaan dengan metode yang biasa digunakan oleh bank pada umumnya dalam menguji pada kelayakan pembiayaan, yaitu analisis 5C. metode analisis 5C merupakan sarana yang disyaratkan oleh bank Indonesia dan Undan-Undang Perbankan yang berlaku terkait dengan pengajuan kredit ataupun pembiayaan. Analisis pembiayaan terdiri dari:

a) *Character* (karakter)

Analisis pembiayaan dengan menilai karakter dari nasabah/penyewa (*mustajir*) yang dapat dilakukan melalui nasabah dan BI *checking* . hasil dari BI *checking* akan menjadi dasar bagi PT. CIMB Niaga Tbk.. untuk menyetujui nilai IMBT yang diajukan oleh calon nasabah. PT. CIMB Niaga Tbk..

menetapkan Batasan kol calon nasabah. Calon nasabah harus berada pada Batasan kol 1.

b) *Capacity* (kapasitas)

Penilaian kapasitas dilakukan dengan menganalisis kemampuan PT. GA. Tbk.. untuk melaksanakan kewajibannya yang bisa dilihat dari omzet perusahaan serta data finansial perusahaan berupa laporan laba rugi maupun neraca.

PT. CIMB Niaga Tbk.. menilai kapasitas calon nasabah melalui laporan keuangan 3 tahun terakhir yang telah diaudit. Melalui neraca, PT. CIMB Niaga Tbk.. akan menghitung rasio-rasio terkait *asset growth*, *equity growth*, *current ratio*, *quick asset ratio* dan *leverage*. Sedangkan rasio-rasio yang dihitung melalui laporan laba rugi antara lain *sales growth*, *net profit margin*, ROA dan ROE.

c) *Capital* (modal dan Keuangan)

Analisis modal atau sumber dana PT. Gapura Angkasaditujukan untuk mendapatkan kepastian PT. CIMB Niaga Tbk.. terhadap pemenuhan *cash out* kepada bank dalam memberikan pembiayaan agar dapat tertutupi oleh pembayaran (*cash in*) dari PT. Gapura Angkasa maka berdasarkan tujuan tersebut PT. CIMB Niaga Tbk.. harus melakukan analisis arus kas melalui laporan proyeksi arus kas. PT. CIMB Niaga Tbk.. akan meminta proyeksi arus kas untuk lima tahun yang akan datang.

d) *Condition* (kondisi)

Penilaian kondisi PT. Gapura Angkasadapat dilakukan melalui cara penelitian langsung (survey ) ke lingkungan sekitar

e) *Collateral* (Jaminan)

Analisis terhadap nilai jaminan yang diajukan oleh PT. GA. Tbk.. dapat dilakukan dengan menggunakan jasa penilai (*appraiser*) independent untuk menaksir nilai atau harga aset yang dijadikan sebagai jaminan. Sehingga dari hasil penilaian oleh PT. CIMB Niaga Tbk.. dapat menguji kelayakan aset tersebut untuk dijadikan sebagai jaminan. Namun, jaminan yang diterima PT. CIMB Niaga Tbk.. dapat berupa piutang usaha yang dimiliki calon nasabah. Nilai jaminan yang diterima PT. CIMB Niaga Tbk.. minimal harus sama atau lebih besar dari total nilai aset yang disewakan.

3. Setelah permohonan pengajuan pembiayaan disetujui serta kelengkapan data dan informasi telah memenuhi kriteria yang telah memenuhi kriteria yang telah ditentukan, selanjutnya PT. CIMB Niaga Tbk.. menyusun proposal pembiayaan yang akan menghasilkan usulan pembiayaan serta memorandum pembiayaan untuk kemudian diajukan ke komite pembiayaan. Komite pembiayaan merupakan pihak yang berwenang untuk menyetujui apakah akan dilanjutkan ke tahap pengikatan pembiayaan melalui akad
4. Setelah proposal di periksa dan di-acc oleh pihak bank pada bagian komite pembiayaan maka staf Bank akan membuat surat penawaran yang di tunjukkan ke PT. Gapura Angkasa. Surat penawaran dibuat berdasarkan proposal pembiayaan yang telah disetujui dimana di dalamnya memuat spesifikasi obyek sewa, nilai angsuran (*ujrah*), *supplier* yang diajukan, biaya-biaya yang akan dikenakan kepda PT. GA. serta hal-hal lain yang berkaitan dengan akad *ijarah* ataupun IMBT yang dilakukan.
5. Kemudian, kesepakatan telah bulat antara PT. Gapura Angkasa dengan Pihak bank, mengenai objek sewa, tarif sewa, periode sewa serta biaya-biaya yang akan dikenakan, maka pembiayaan IMBT dapat ditandatangani di depan notaris. Pada



umumnya PT. Gapura Angkasa terlebih dahulu membayar lunas biaya-biaya administrasi yang muncul atas adanya transaksi IMBT ini.

6. Selanjutnya, setelah akad IMBT tersebut ditandatangani, Pihak bank segera memproses nilai pembiayaan yang disetujui untuk membeli obyek akad IMBT yang dibutuhkan oleh PT. Gapura Angkasa. Obyek tersebut akan dikirim sesuai dengan waktu yang telah di sepakati.

Proses kesepakatan diatas membuahkan mekanisme transaksi antara perusahaan dengan pihak bank dengan. Berikut struktur pembiayaan syariah oleh bank CIMB dengan akad IMBT :

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>I. Nasabah</b>            | : PT.. Gapura Angkasa (anak perusahaan PT.. Garuda indonesia)  |
| <b>II. Bank</b>              | : PT.. Bank CIMB Niaga, Tbk.   |
| <b>III. Fasilitas Kredit</b> | :  |
| 1. Fasilitas                 | : Ijarah Muntahiya Bi Tamlik (IMBT)/ <i>Corporate Leasing iB Plafond</i> IDR 450,000,000,0.00<br>(Empat Ratus Lima Puluh Milyar Rupiah)  |
| 2. Jangka Waktu Fasilitas    | : 120 (seratus dua puluh) bulan sejak tanggal penarikan Pertama kali   |
| 3. Tujuan Pembiayaan         | : Pembiayaan pembelanjaan modal nasabah terkait dengan pengadaan Obyek IMBT peralatan sebagai Obyek sewa sesuai dengan yang disebutkan di dalam Perjanjian Pembiayaan terkait Fasilitas IMBT |
| 4. Rate Ujrah                | : JIBOR 1 bulanan + 4.5% per annum   |

Catatan: Tingkat rate ujrah di atas akan berdasarkan *review* 3 bulanan

5. Biaya Administrasi : 1.00% flat per penarikan fasilitas pembiayaan
6. jangka waktu fasilitas : 120 bulan dari penarikan fasilitas pertama  
(termasuk Grace Period)
7. Jangka waktu Penarikan : 6 bulan dari penandatanganan Perjanjian  
Pembiayaan
8. Masa Instalasi : 8 bulan dari penandatanganan Perjanjian  
Pembiayaan Fasilitas (termasuk Jangka  
Waktu Penarikan)
9. Pembayaran Sewa IMBT : Bulanan
10. Jadwal *Payback* : Bulanan, dimulai pada bulan ke-9 dari  
pencairan pembiayaan dengan nominal sama  
besar (*prorata basis*).
11. Syarat Penarikan :
- a. Menyampaikan surat permohonan penarikan fasilitas pembiayaan dan dokumen standard lainnya yang berlaku di Bank paling lambat 2 hari kerja sebelum tanggal penarikan fasilitas;
  - b. Menyerahkan copy perjanjian Pemutusan Kontrak Sewa perjanjian Pembelian (hanya untuk penarikan pertama);
  - c. Menyerahkan copy tagihan dengan jangka waktu tagihan tidak melebihi 6 bulan dari tanggal penerbitan tagihan;
  - d. Hasil penarikan ditransfer langsung ke rekening penjual (*leasing company*);
12. Mata Uang : IDR
13. Syarat Penyediaan : *Committed, On Liquidation*

14. Denda Keterlambatan : Ekv.2.00% per annum di atas ujah rate yang berlaku,dan akan disalurkan kepada badan amal yang dikelola oleh Bank.
15. Denda Pembayaran : Fasilitas dapat dibayar dipercepat baik sebagian maupun seluruhnya pada setiap tanggal pembayaran bunga dengan denda pembayaran dipercepat sebesar eqv. 3.00% p. a.

#### **IV. Jaminan**

Mesin dan peralatan yang menjadi Obyek IMBT

#### **V. *Covenant Standard***

Catatan : *Covenant Standard* dibawah ini merupakan bagian dari Syarat Umum Pembiayaan yang akan ditandatangani secara terpisah

##### ***Affirmative Covenant* :**

1. Melakukan transaksi lindung nilai (hedging) atas setiap Hutang dalam mata uang asing, kecuali bank menyetujui lain. Apabila nasabah gagal melakukan transaksi lindung nilai ini, maka bank atas beban nasabah berhak (namun tidak berkewajiban) untuk melakukan transaksi lindung nilai tersebut.
2. Senantiasa memberikan ijin kepada bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank untuk:
  - a) Melakukan pemeriksaan terhadap catatan keuangan dan administrasi nasabah;
  - b) Melakukan peninjauan ke dalam proyek, bangunan dan kantor yang digunakan nasabah; dan

c) Melakukan pemeriksaan terhadap Agunan, dengan ketentuan bahwa nasabah dan/atau Pemberi Agunan menyatakan bahwa tindakan tersebut bukan merupakan tindakan memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin.

1. Membuka dan mengoperasikan secara aktif rekening nasabah pada naabah.
2. Memberikan pada bank, setiap waktu, baik diminta maupun tidak diminta segala dokumen dan/atau informasi / keterangan / data secara lengkap, tepat, benar dan terkini serta sesuai keadaan sebenarnya, berkenaan dengan:

- a) Anggaran dasar dan perubahannya berikut seluruh pengesahannya, persetujuan dan/atau pelaporan oleh dan kepada pihak yang berwenang, serta pendaftaran kepada pihak yang berwenang dan pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia, perubahan pemegang saham dan kepemilikan sahamnya atau pendiri dan modal yang disetorkan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris atau pengurus dan pengawas atau yang setara dengan itu, serta sifat dan/atau lingkup usaha nasabah;
- b) Asli surat kuasa yang dibuat dan diberikan oleh nasabah kepada orang-orang tertentu (jika ada) yang ditunjuk untuk dan atas nama nasabah melaksanakan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan serta semua dokumen yang disyaratkan oleh atau berkaitan dengan Perjanjian Kredit atau Dokumen Agunan, berikut contoh tandatangan orang-orang tersebut;
- c) Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan dalam bentuk dan isi yang disetujui bank telah ditandatangani oleh nasabah dan pemberi agunan
- d) Asli bukti-bukti hak kepemilikan atas Agunan;
- e) Dokumen perizinan yang diperlukan oleh nasabah dalam melaksanakan usahanya;

- f) Peristiwa atau keadaan yang dapat mempengaruhi keadaan, harta kekayaan, jalannya usaha dan/atau keuangan nasabah atau Pemberi Agunan, termasuk kelalaian nasabah atau Pemberi Agunan kepada pihak ketiga;
- g) Keadaan keuangan dan/atau usaha nasabah (seperti, namun tidak terbatas pada keterangan mengenai penghasilan dan/atau laporan keuangan nasabah);
- h) Laporan keuangan tahunan (audited atau unaudited), termasuk neraca dan perhitungan laba-rugi selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari sejak berakhirnya tahun buku yang bersangkutan;
- i) Dokumen perpajakan yang disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku

#### ***Negative Covenant***

- 3. Tindakan yang berkaitan dengan struktur perusahaan nasabah, seperti, namun tidak terbatas pada:
  - a) Mengadakan perubahan atas maksud, tujuan dan kegiatan usaha nasabah;
  - b) Mengubah susunan pengurus perusahaan nasabah;
  - c) Mengumumkan dan membagikan deviden/saham bonus kepada pemegang saham nasabah; Melakukan perubahan terhadap struktur permodalan perusahaan (corporate structure) antara lain peleburan, penggabungan dan pengambilalihan
- 4. Membayar atau membayar kembali tagihan atau piutang berupa apapun juga yang sekarang dan/atau dikemudian hari akan diberikan oleh para pemegang saham atau pihak yang setara lainnya dalam perusahaan nasabah baik berupa jumlah pokok, bunga dan lain-lain jumlah uang yang wajib dibayar.

#### ***VI. Condition Precedent***

- 1. Agar disediakan sebelum penandatanganan Perjanjian Pembiayaan:

- repository.ub.ac.id
- a) Surat Persetujuan Dewan Komisaris (jika belum ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perusahaan);
  - b) nasabah wajib menyerahkan kepada Bank perjanjian jual beli peralatan/surat pengakhiran/surat penyelesaian (settlement letter) antara TRM dan nasabah dengan nilai maksimal sebesar USD 32,500,000.00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu Dollar Amerika Serikat), dalam bentuk dan isi yang disetujui BANK;
  - c) Surat Pernyataan dari nasabah mengenai perhitungan rinci atas efisiensi biaya yang disebabkan pembiayaan berdasarkan Perjanjian ini dibandingkan dengan perjanjian sewa antara TRM dan nasabah yang telah ada, dalam bentuk dan isi yang disetujui bank;
  - d) Letter of Support dari PT. GA. (Persero), Tbk..

**VII. Additional Covenant :**

- 1. Memastikan dan menjamin seluruh pembayaran dari PT. Gapura Angkasa(Persero) Tbk. kepada nasabah ditransfer langsung ke rekening operasional nasabah di bank
- 2. Melaksanakan penilaian ulang Obyek IMBT oleh perusahaan penilai independen yang dapat diterima bank setiap tahunnya.
- 3. Menyampaikan polis asuransi atas Obyek IMBT dari perusahaan asuransi independen yang dapat diterima bank dan diperbaharui setiap tahun
- 4. Menjaga rasio keuangan sebagai berikut:
  - a) *Adjusted Debt / EBITDAR* maksimai 4.0x sampai dengan 2018 dan 3.5x sampai fasilitas jatuh tempo.
  - b) *Adjusted Debt Service Coverage Ratio minimum* 1.1x Dievaluasi setiap 6 bulan dimulai sejak Laporan Keuangan Audited periode Desember 2017 selambatnya 30 hari sejak penyampaian laporan.

repository.ub.ac.id

Definisi:

- a. *Adjusted Debt: Interest Bearing Debt + baki debt IMBT facility.*
- b. *EBITDAR: EBITDA + Principal Repayment + Profit Sharing payments*
- c. *Adjusted Debt Service Coverage Ratio: EBITDAR / (Principal Repayment + Profit Sharing payments).*

Catatan:

- a) Evaluasi bulan Juni: EBITDAR menggunakan periode Januari sampai dengan Juni. *Principal Repayment + Profit Sharing payments* menggunakan 6 bulan kedepan.
- b) Evaluasi bulan Desember: EBITDAR menggunakan periode Juli sampai dengan Desember. *Principal Repayment + Profit Sharing payments* menggunakan 6 bulan kedepan.
- c) Memelihara dan menjaga *Debt Service Reserve Account* sebesar 1 bulan angsuran harga sewa;

#### **VIII. Condition Subsequent:**

- 1 Laporan penilaian dari perusahaan penilaian yang independen (independent appraiser) dan disetujui bank atas Peralatan yang menjadi Obyek sewa/IMBT yang dibiayai oleh bank dan peralatan yang diagunkan kepada bank (apabila ada) paling lambat 4 bulan sejak penarikan Fasilitas IMBT;
- 2 Polis asuransi syariah atas Peralatan yang menjadi obyek sewa/IMBT yang dibiayai bank dan Peralatan yang diagunkan kepada bank (apabila ada) dari perusahaan asuransi yang independen dan disetujui oleh bank paling lambat 4 bulan sejak penandatanganan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas;
- 3 Syarat-syarat yang terdapat dalam surat ini tidak terbatas pada syarat-syarat yang tercantum di atas. Hal-hal yang belum tercakup dan kurang jelas dalam



persyaratan tersebut di atas akan ditetapkan kemudian berdasarkan persetujuan kedua belah pihak

#### 4.1.2 Identifikasi Kontrak Akad Dengan Rukun Dan Syarat Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Pada poin ke I, II, & III tertulis tentang identitas poin ke-I nasabah, poin ke-II pihak bank, dan poin ke-III fasilitas kredit. Tiga poin ini mengidentifikasi adanya bagian dari rukun *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) berupa pihak-pihak yang berakad, yaitu poin ke-I nasabah dalam hal ini adalah PT.. Gapura Angkasa (anak perusahaan PT. Gapura Angkasa), poin ke-II pihak bank yakni PT. CIMB Niaga Tbk., kemudian poin ke-III fasilitas kredit yakni objek yang diijarahkan. Rukun-rukun di dalam IMBT haruslah terpenuhi secara keseluruhan agar akad tersebut menjadi akad yang sah.

Pada poin ke-III fasilitas kredit, terdapat sub-subpoin yang menguraikan spesifikasi tentang objek yang diakadkan. Hal ini juga menjadi suatu keharusan di dalam pelaksanaan akad terkait kejelasan objek akad IMBT itu sendiri.

Pada subpoin ke-1,2&3 tertulis pada lembaran kontrak tentang jenis pembiayaan oleh pihak bank, yaitu *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) serta nilai *underlying asset*/objek akad, jangka waktu penyewaan yaitu selama 120 bulan atau sama dengan jangka waktu 10 tahun, serta tujuan pembiayaan yang menjelaskan objek yang diakadkan sesuai yang disebutkan didalam perjanjian pembiayaan terkait fasilitas IMBT.

Sub poin nomor ke-4 dan ke-5, menginformasikan tentang *rate ujarah* atau nilai sewa objek akad dan biaya administrasi per penarikan fasilitas pembiayaan IMBT sebesar 1% *flat*. Di dalam kontrak menunjukkan bahwa nilai *rate ujarah* mengacu pada Jakarta interbank offered rate (JIBOR), yaitu rata-rata dari suku bunga indikasi pinjaman tanpa agunan (*unsecured*) yang ditawarkan dan dimaksudkan untuk

meminjamkan rupiah untuk tenor tertentu di Indonesia. Acuan terhadap jibor ini pun di + 4,5% *per annum* dan dengan catatan tingkat *rate ujah* akan di review 3 bulanan

Selanjutnya pada subpoin dari ke-6 sampai ke-10, menginformasikan tentang waktu atau masa terkait jangka waktu penarikan selama 120 bulan dari penarikan fasilitas pertama, masa instalasi selama 8 bulan dari penandatanganan perjanjian pembiayaan fasilitas, pembayaran sewa IMBT dalam tempo 1 bulanan, serta jadwal *payback* dalam waktu bulanan yang dimulai pada bulan ke-9 dari pencairan pembiayaan dengan nominal sama besar.

Selanjutnya, subpoin ke-11, tertulis di dalam kontrak tentang syarat penarikan dengan beberapa ketentuan, lalu pada sub poin ke-12 menunjukkan mata uang yang digunakan adalah mata uang rupiah. Kemudian subpoin ke-13, menginformasikan bahwa penyediaan dilakukan dengan *committed, on liquidation*. Subpoin selanjutnya, ke-14 dan ke-15, menjelaskan tentang denda keelambatan pembayaran, yaitu sebesar 2% yang akan dialokasikan untuk badan amal yang dikelola bank dan denda apabila dilakukan percepatan pembayaran sebesar 3%..

Pada poin ke-IV, secara singkat dijelaskan tentang jaminan.lalu, pada poin ke-V berisikan persyaratan-persyaratan umum pembiayaan yang akan ditandatangani secara terpisah. Poin dibagi menjadi beberapa bagian lagi menjadi dua bagian, yaitu (hal-hal yang harus dilakukan) *affirmative covenant* dan (hal-hal yang tidak boleh dilakukan) *negative covenant*. Poin ke-VII *additional covenant* (persyaratan tambahan), dan point terakhir *conditiont subsequent*.

#### **4.2 Uji Kesyariahan Mekanisme kontrak *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Antara PT.. Gapura Angkasa Dengan PT. Bank CIMB Niaga Tbk.. Pada Tahap Awal Kesepakatan**

Berdasarkan data yang dimiliki peneliti berupa lembaran kontrak yang telah dijabarkan serta hasil wawancara dengan informan-informan terkait, peneliti mencoba untuk melakukan analisis kesyariahan kontrak berdasarkan Al-Quran dan As-Sunnah serta pendapat para ulama dan para ahli. Namun, sebelum pembahasan mekanisme kontrak IMBT, peneliti akan membahas status kepemilikan objek yang diakadkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan, SM *Reciavable, debt, & Hedging*, Tengku Valmy Andali,

“Khusus untuk pendanaan IMBT akan balik ke dasar dan struktur IMBTnya sendiri. IMBT itu kan penyewaan barang dan kemudian diakhir periode, dapat dialihkan kepemilikan kepada penyewa. Nah dalam hal ini pemilik barang adalah CIMB. Sehingga ketika dari Gapura menyerahkan copy tagihan, maka CIMB akan membayar tagihan barang tersebut kepada vendornya (TRM). Untuk kemudian, kepemilikan barang akan berada di bawah CIMB.... Baru deh masuk strukturnya IMBT dimana Gapura menyewa barang tersebut dari CIMB”.

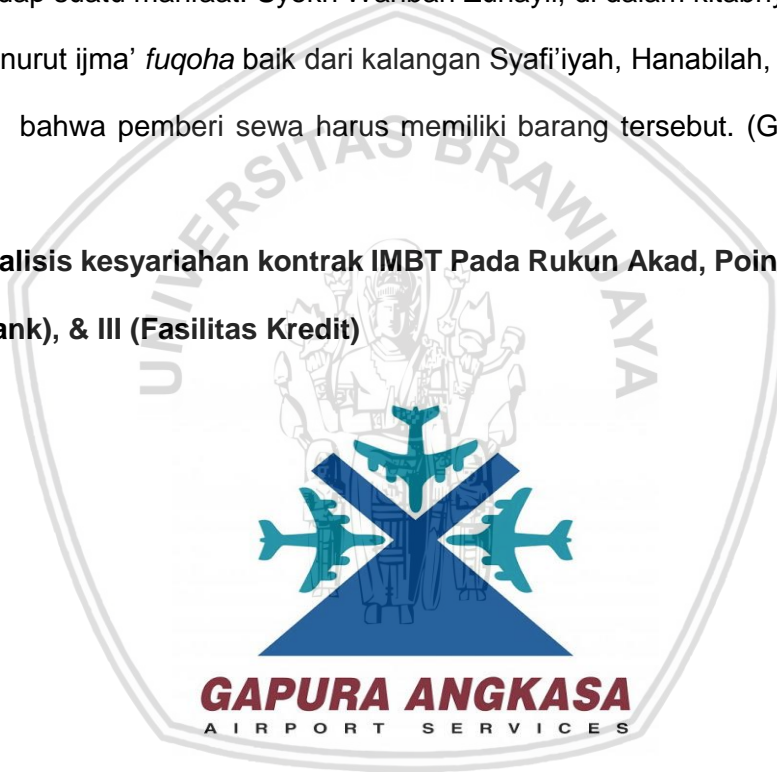
Dan percakapan lain yang juga berkaitan sebagai berikut:

“Yes.. CIMB meminta bukti kontrak dan surat pengakhiran antara Gapura dengan TRM. Ini sih simplenya yaa sebagai bukti lah... kan ketika Gapura melakukan pembicaraan dengan CIMB, menjelaskan kebutuhan dan tujuan Gapura... otomatis CIMB meminta bukti dongg.... Nah untuk yang pendanaan IMBT ini akan tujuannya adalah untuk *merefinance* kontrak Gapura dengan TRM. Otomatis pasti CIMB akan minta.. mana bukti kontraknya... kalau memang sudah dilakukan pendanaan IMBT, maka bukti pengakhiran kontraknya.

Jawaban diatas berkaitan dengan informasi sebelumnya. bahwa sebelumnya sudah terjadi kesepakatan kontrak antara PT. GA. Dengan TRM sebagai *vendor* peralatan GSE dengan skema *operating lease*, namun berdasarkan *assessment* dari tim auditor perusahaan transaksi tersebut di kategorikan bukan *operating lease*, melainkan *financial lease*. Dimana jika transaksi dilakukan secara *financial lease* dapat menekan nilai utang perusahaan. Sehingga perusahaan melakukan *refinance* dengan CIMB dengan skema IMBT. Disebabkan oleh telah terjadinya kesepakatan antara PT. GA dengan TRM, maka pihak bank juga meminta perusahaan atau

nasabah agar memberikan surat pengakhiran kontrak antara PT. GA. dengan TRM. Sehingga ketika PT. GA. memberikan surat pengakhiran di sertai dengan *copy* tagihan dari TRM kepada pihak bank, pihak bank akan membayar tagihan tersebut kepada TRM sehingga kepemilikan tersebut secara resmi menjadi milik bank. Hal ini sesuai dengan prinsip syariat islam. Kewenangan menyerahkan manfaat *ijarah* bergantung kepada kepemilikan yang sah terhadap benda yang terkandung di dalamnya manfaat atau terhadap suatu manfaat. Syekh Wahbah Zuhayli, di dalam kitabnya, menuliskan bahwa menurut ijma' *fuqoha* baik dari kalangan Syafi'iyah, Hanabilah, Malikiyah, dan Hanafiyah bahwa pemberi sewa harus memiliki barang tersebut. (Ghafar & Ghani 2006)

#### 4.2.1 Analisis kesyariahan kontrak IMBT Pada Rukun Akad, Poin I (Nasabah),II (Bank), & III (Fasilitas Kredit)



Gambabr 4.2 Lambang PT. Gapura Angkasa

Sumber : google

Pada poin I dan II tertulis “Nasabah”, yaitu PT.. Gapura Angkasa dan “Bank”, yaitu PT.. Bank CIMB Niaga, Tbk.. kedua hal ini memenuhi salah satu rukun *ijarah* ataupun IMBT yaitu adanya *aqidain* (dua orang yang berakad). Menurut Ulama Hanafiyah rukun dari *ijarah* itu hanya satu yakni ijab dan kabul dengan menggunakan lafal upah,

adapun orang yang berakad masuk kepada syarat buakn rukun. Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun ijarah ada empat yaitu: orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, dan adanya sighat (ijab dan kabul)



Gambar 4.3 Lambang PT. CIMB Niaga

Sumber : google

Selanjutnya, poin ke-III, fasilitas. Terdapat beberapa subpoin yang menjelaskan status fasilitas kredit ataupun objek yang diakadkan. Pada subpoin ke-1 tertulis tentang akad yang digunakan dan disepakati antara pihak bank dan nasabah, yaitu akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Bagian ini menginformasikan adanya rukun *sighat, ijab dan kabul* baik dilakukan secara tertulis maupun secara verbal. Sebagaimana diatur juga di dalam DSN-MUI sehingga Subpoin ke-II, tertulis jangka waktu fasilitas pertama transaksi IMBT kredit selama 120 bulan atau setara dengan jangka waktu 10 tahun.

Subpoin ke-3 menginformasikan jenis barang yang diakadkan yang dijelaskan di dalam perjanjian pembiayaan terkait fasilitas IMBT. Maklumat akan jenis dan tempo suatu manfaat ijarah sangat diperlukan bagi kedua pihak yang berkontrak. Bagi pihak penerima *ijarah*, mereka berhak membuat pilihan yang sesuai dengan kehemdakan dan keperluan mereka. Bagi pihak pemberi *ijarah* pula maklumat tentang tempo *ijarah* dan sifat serta ciri manfaat yang diberikan. Dengan demikian, wujudlah kerelaan Bersama yang menjadi asas kontrak pertukaran dan terhindarlah perselisihan antara kedua pihak. Al-kasani juga berpendapat bahwa Manfaat objek tersebut juga hanya boleh



digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang tidak melanggar *syara'* (Ghafar & Ghani 2006). Objek akad yang dibutuhkan oleh pihak perusahaan, yaitu berupa alat penyokong operasional bandara/*ground support equipment* (GSE) yang sebagian besar adalah kendaraan. Jika kita sesuaikan dengan ketentuan yang berlaku, objek yang diakadkan di dalam transaksi ini tidaklah melanggar syariat islam, sebab bukan bagian dari benda-benda yang diharamkan, dan memiliki manfaat yang jelas, yaitu untuk menyokong operasional di bandar udara. Penyebutan jangka waktu *ijarah* juga menjadi keharusan dalam akad IMBT. Menurut *fuqaha* As-Syafi'i, jika tempo *ijarah* tidak dinyatakan, maka *ijarah* tersebut menjadi batal. Penentuan tempo tersebut juga harus berdasarkan umur objek/benda yang di-*ijarahkan* pada umumnya karena jika harta itu telah musnah maka ia tidak mampu lagi. menghasilkan manfaat yang dikehendaki. Al-Buhuti dan As-Syarbini berpendapat bahwa pengukuran umur harta benda boleh dibuat secara anggaran kasar mengikuti kebiasaannya. (ghafar & Ghani 2006)



Gambar 4.4 *Ground Support Equipment* (GSE)

Sumber : google

#### 4.2.2 Analisis Biaya Sewa/ujrah rate

Subpoin ke-4 menjelaskan tentang biaya sewa di dalam transaksi IMBT ini. Di dalam kontrak ini tertulis bahwa biaya sewa yang mengacu pada *Jakarta index offered bank* (JIBOR) 1 bulanan + 4,5% per *annum* dengan catatan Tingkat *rate ujah* di tersebut akan berdasarkan *review* 3 bulanan. Ketentuan ini perlu penjelasan lebih lanjut, untuk itu peneliti melakukan pertanyaan lanjutan terkait penjelasan ketentuan tersebut kepada SM, Tengku Valmy Andali. Berikut penjelasan mengenai *rate ujah*:

“untuk ujah ini adalah biaya sewa yang akan dibayar perbulannya. Mengenai per annum itu maksudnya adalah per tahun. Kalau sekarang berarti pertanyaan lo kenapa untuk ujah yang dibayarkan per bulan, ratenya harus dituliskan per annum ?, karena itu akan balik lagi kepada Bank dan market practice. Secara hitung-hitungan, yang namanya nilai suku bunga pasti per tahun, namun untuk pembayarannya sendiri akan disesuaikan dengan keinginan dari perusahaan yang diberikan pinjaman serta assessment yang dilakukan oleh Bank terkait. Ada yang 1 bulanan, ada yang 3 bulanan, 6 bulanan atau bahkan ya per tahun Kalau lo liat disemua rincian pinjaman, itu ada yang namanya metode perhitungan bunga. Contoh umumnya : 30/360; 30/365; act/360. (Nominal represent hari dalam 1 bulan; decimal represent hari dalam 1 tahun). Ini metode perhitungan bunganya. Sehingga walaupun tingkat ujahnya ditulis per tahun, tapi bayar ujahnya perbulan itu gak akan ada masalah karena untuk perhitungan bunganya secara bulanan, udah tinggal mengacu aja ke metode perhitungan bunganya. Nah sekarang untuk review 3 bulanan maksudnya apa. Bank tentunya harus memprotek diri mereka dong.. apabila ini tingkat ujahnya adalah floating bukan fixed. Kenapa Floating ?, karena mengacu ke level JIBOR1M. Ini JIBOR kan berubah terus setiap harinya. Lebih lanjut, mereka disatu sisi juga takut misalnya bisnis Gapura turun.. beresiko gagal bayar.. otomatis secara risk profile makin berbahaya dong... dan peraturan semua Bank sama.. ketika risk profile perusahaan itu makin berbahaya.. otomatis mereka harus mengenakan tingkat suku bunga/ujah yang lebih tinggi. Kenapa gitu ?, karena dalam hal misalnya beberapa bulan kemudian, perusahaannya gak bisa bayar bunga, mereka udah ambil sebagian porsinya itu di bulan-bulan sebelumnya krena ratenya mereka sudah naikin. Tapi itupun juga gak terbatas pada kenaikan. Bisa aja penurunan. Contoh ini perusahaan makin bagus.. kinerja keuangannya oke banget.. Bank otomatis ngeliat risk profile perusahaannya tidak berbahaya dong... malah mereka ingin nambah bisnis sama nih perusahaan secara nih perusahaan aman.. ya otomatis mereka akan nurunin suku bunganya.. rate ujahnya.. Ntar perusahaannya seneng, yang itu bank kan akan dikasih bisnis lagi.. Nah untuk yang kasus CIMB ini, mereka minta dilakukan review secara 3 bulanan.. dalam artian setiap 3 bulan, memperhitungkan tingkat risiko perusahaan, fundamental



ekonomi, serta kemampuan banknya, mereka bisa untuk ngerubah tingkat ujrohnya yang tadinya dari JIBOR1M +4.5% menjadi ya sesuai apa yang mereka inginkan. Bisa aja marginnya naik jadi 5% atau turun jadi 3.5% dari yang sebelumnya 4.5%”

Poin dari hasil dari percakapan di atas adalah bentuk kesepakatan antara nasabah. Bank menggunakan prosentase JIBOR 1 bulanan di tambah *rate ujrahnya* sebesar 4,5% per *annum*. Menurut Luthfi Jakarta InterBank Offered Rate (JIBOR) adalah acuan bunga pinjaman antarbank dalam satu malam tanpa jaminan. Saat ini perbankan syariah masih mengacu kepada acuan konvensional karena perbankan syariah sendiri belum memiliki acuan syariah sehingga, untuk sementara ini masih mengacu pada tingkat *rate* konvensional. Selanjutnya, adanya peninjauan setiap 3 bulanan tersebut bermaksud penyesuaian terhadap naik turunnya kondisi perusahaan/nasabah dengan demikian bank bisa menyesuaikan tingkat *rate ujrah* yang akan diberikan pada perusahaan/nasabah. Jika kita mengacu pada fatwa DSN-MUI Di dalam daftar fatwa DSN-MUI NO: 1 1 2/DSN-MUYIX/2017, terdapat beberapa ketentuan yang mengatur *ujrah*, yaitu (1) Ujroh boleh berupa uang, manfaat barang,jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Kuantitas dan/atau kualitas *ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. (3) Ujrah boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. (4) Ujrah yang telah disepakati boleh ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan

Berdasarkan analisa di atas diketahui bahwa sebenarnya acuan biaya sewa pada JIBOR disebutkan di dalam keputusan DSN-MUI di atas pada poin ke-2 yaitu tentang

prosentase tertentu, namun hal tersebut hanya terbatas pada acuannya tanpa mengikuti *floating* JIBOR tersebut. di sisi lain di dalam poin ke-2 tersebut tertulis bahwa kuantitas dan/atau kualitas *ujrah* harus jelas. pada kasus ini transaksi antara pihak bank dan nasabah masih belum sesuai karena penentuan *ujrah* masih mengikuti fluktuasi *floating* pada JIBOR sehingga menurut peneliti dpada penentuan biaya sewa di sini terdapat unsur *gharar* yang dilarang secara *syar'i*

#### 4.2.3 Analisis Biaya Administrasi

Pada subpoin ke-5, tertulis di dalam kontrak biaya administrasi sebesar 1.00% *flat* perpenarikan fasilitas pembiayaan peneliti berkesimpulan bahwa barang-barang yang di sewa oleh nasabah tidak hanya terdiri dari satu *item*. Dan *item-item* itu tidak datang/ditarik secara bersamaan. Perusahaan menariknya secara bertahap sampai *item* tersebut habis sehingga setara dengan nilai *plafond* yang ditentukan. Konsekuensi setiap penarikan tersebut akan membuat pihak bank mengerjakan sesuatu terkait dalam mempersiapkan pencairan *item* tersebut. setiap penarikan *item* akan di kenakan biaya administrasi 1% dari nilai yang ditariknya. Berdasarkan hadits

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah, *shahih*). Maksud hadits ini adalah bersegera menunaikan hak si pekerja setelah selesainya pekerjaannya. Para ulama memperbolehkan adanya biaya-biaya administrasi dengan syarat biaya tersebut merupakan biaya riil yang dibutuhkan oleh pihak bank, seperti Misalnya, biaya materai, biaya pengurusan dokumen, biaya upah untuk survey, biaya komunikasi, dan lain-lain. Sehingga, angka yang keluar memang betul-betul mencerminkan "biaya riil" administrasi yang dilakukan sehingga perlu ada rincian khusus mengenai apa saja biaya administrasi yang dibutuhkan. Di sisi lain, di dalam al-quran juga terdapat ayat yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu...” [an Nisaa/4 : 29].

Terkait hal ini, sangat sulit menetapkan biaya administrasi dengan cara menetapkan prosentase secara *flat*. Dalam hal transaksi jika hanya berdasarkan kebiasaan pada umumnya bank atau mengatakan angka tersebut merupakan angka yang kecil maka hal tersebut tidak mencerminkan biaya yang riil. Bahkan jika kita lihat dari nilai transaksi IMBT ini terkategori cukup besar. sehingga meskipun 1% tetap akan keluar nominal angka yang besar. di sisi lain pihak biaya adminidtrasi tersebut bergantung pada nilai perpenarikan fasilitas pembiayaan Setidaknya pihak nasabah akan diberatkan dengan adanya biaya tersebut. sehingga peneliti berkesimpulan bahwa biaya administrasi tersebut bermasalah menurut syariah

Selanjutnya pada sub poin dari ke-6 sampai ke-10, menginformasikan tentang waktu atau masa terkait jangka waktu penarikan selama 120 bulan dari penarikan fasilitas pertama, masa instalasi selama 8 bulan dari penandatanganan perjanjian pembiayaan fasilitas, pembayaran sewa IMBT dalam tempo 1 bulanan, serta jadwal payback/pembayaran sewa dalam waktu bulanan yang dimulai pada bulan ke-9 dari pencairan pembiayaan dengan nominal sama besar. Subpoin ke-11, tertulis di dalam kontrak tentang syarat penarikan dengan beberapa ketentuan, lalu pada sub poin ke-12 menunjukkan mata uang yang digunakan adalah mata uang rupiah. Kemudian subpoin ke-13, menginformasikan bahwa penyediaan dilakukan dengan *committed, on liquidation*

#### 4.2.4 Analisis Denda Pembayaran Transaksi *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT)

Subpoin ke-14, tertulis di dalam kontrak adanya denda keterlambatan pembayaran sebesar *eqv. 2.00% per annum* di atas *ujrah rate* yang berlaku dan akan disalurkan kepada badan amal yang dikelola oleh bank. Terdapat ikhtilaf dikalangan para alim ulama terkait masalah denda. Namun dalam hal ini, peneliti merujuk kepada hasil keputusan Majma' Fikih Islami yang bernaung di bawah *Munazhamah Mu'tamar Islami*, yang merupakan hasil pertemuan mereka yang ke-12 di Riyadh, Arab Saudi, yang berlangsung dari tgl 23–28 September 2000. Keputusan kelima menyebutkan bahwa persyaratan denda ini dibolehkan untuk semua bentuk transaksi finansial, selain transaksi-transaksi yang hakikatnya adalah transaksi utang-piutang, karena persyaratan denda dalam transaksi utang adalah riba senyatanya.

Berdasarkan hal ini, maka persyaratan denda ini dibolehkan dalam transaksi muqawalah bagi *muqawil* (orang yang berjanji untuk melakukan hal tertentu untuk melengkapi syarat tertentu. *Muqawalah* adalah kesepakatan antara dua belah pihak, pihak pertama berjanji melakukan hal tertentu untuk kepentingan pihak kedua dengan jumlah upah tertentu dan dalam jangka waktu yang tertentu pula. Namun jika nominal denda terlalu berlebihan menurut konsensus masyarakat setempat, sehingga tujuan pokoknya adalah ancaman dengan denda, dan nominal tersebut jauh dari tuntutan kaidah syariat, maka denda tersebut wajib dikembalikan kepada jumlah nominal yang adil, sesuai dengan besarnya keuntungan yang hilang atau besarnya kerugian yang terjadi. Terkait hal ini peneliti perlu melakukan perhitungan lebih lanjut terhadap besarnya denda yang diberikan pihak bank.

Pada subpoin ke-15, tertulis kembali adanya denda. Namun, denda yang dimaksudkan disini adalah denda pembayaran dipercepat. Hal ini jelas merupakan kezaliman dalam bermuamalah. Justru ketentuan yang diatur di dalam fatwa DSN-MUI adalah bolehnya LKS memberikan potongan kepada nasabah yang melunasi

pembayaran baik tepat waktu maupun dipercepat dengan tidak diperjanjikan di awal akad. Sehingga hal ini bisa dikatakan tidak patuh syariat islam

#### 4.2.5 Analisis Dalam Hal Bila Terjadi Kemacetan Pembayaran *Ujrah Transaksi*

##### IMBT

Selanjutnya, Dalam hal terjadinya kemacetan. Peneliti menganalisa bagaimana proses yang di lakukan bank bila terjadi kemacetan pembayaran pada nasabah.

Berikut penjelasan dari pihak nasabah:

“Untuk kemacetan pembayaran sebenarnya konsep IMBT sendiri kan sudah memberikan petunjuk penyelesaian dalam hal terjadi kemacetan. Konsep IMBT adalah barang merupakan milik Bank dan kemudiann disewakan kepada Perusahaan. Baru nanti di akhir periode, akan ada perpindahan kepemilikan barang menjadi milik perusahaan. Jadi selama IMBT terus berjalan dan terjadi kemacetan, maka otomatis Bank berhak untuk mengambil kembali barang yang merupakan miliknya. Namun sebagai langkah tambahan, untuk IMBT ini CIMB juga mengisyaratkan adanya DSRA (Debt Service Reserve Account). Itu biasanya rekening penampungan untuk biaya bunga selama 1 bulan. Maksudnya apa.. sama kaya kalau kita nginep di hotel atau sewa mobil.. harus bayar deposit kan.. in case kalau ada apa-apa, deposit kita akan diambil.. Nah ini sama.. Perusahaan akan taro uang sebesar 1 kali biaya bunga di DSRA. Itu gak boleh diapa-apain selama pinjaman masih tetap ada.. Dalam hal terjadi kemacetan, Bank akan ambil uang di DSRA dan apabila tidak ada itikad baik ataupun kemampuan perusahaan untuk melakukan kembali kewajibannya, maka agreement akan diputus dan Bank akan mengambil kembali barang yang merupakan miliknya.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas, peneliti mengaitkan dengan hal-hal yang dapat membatalkan akad, salah satunya adalah jika penyewa mengalami gagal bayar maka Bank yang bertindak sebagai *mu'jir* berhak untuk menarik kembali barang yang memang dimilikinya. Disisi lain langkah tambahan bank mengisyaratkan agar nasabah memiliki rekening debt service reserve account (DSRA). Menurut Luthfi, hal tersebut adalah *hold amount* itu untuk cadangan ansuran dan apabila nasabah lancer dalam pembayaran hingga akhir, maka dana yang terkumpul pada DSRA akan



dijadikan angsuran/biaya sewa terakhir sehingga peneliti berkesimpulan tidak adanya unsur memakan harta secara batil pada tahap ini.

#### 4.2.6 Analisis biaya Pemeliharaan Objek akad

Sudah menjadi barang tentu setiap barang itu memiliki umur efektif pemakaian. Barang baru yang kita miliki suatu saat akan kesehatan barang tersebut mengalami penurunan. Begitu juga halnya objek akad IMBT ini pada masanya akan mengalami penurunan kesehatan fungsi pemakaian mesin-mesin tersebut. Sehingga perlu adanya perawatan/pemeliharaan yang akan mengeluarkan biaya untuk barang tersebut. pada kasus ini, memang tidak dituliskan di dalam kontrak tentang penjelasan biaya pemeliharaan objek sewa IMBT sehingga peneliti meminta penjelsan terhadap hal ini kepada pihak perusahaan/nasabah. Berikut penjelasan yang didapat:

“biaya pemeliharaan asset ditanggung sama penyewa barang.. Nah gimana caranya tetap inline dengan PSAK, mereka mengwakalahkan kewajiban pemeliharaan barang kepada perusahaan dan mensyaratkan perusahaan untuk mempunyai asuransi atas barang tersebut. Secara prinsip yaa sudah benar karena ketika kewajiban pemeliharaan barang diwakalahkan atau dialihkan, ya berarti perusahaan sebagai penerima wakalah lah yang jadinya menanggung.”

Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa biaya pemeliharaan dibebankan kepada nasabah dengan menggunakan akad wakalah. Di dalam DSN-MUI tentang pembiayaan *ijarah*, di sana dijelaskan bagaimana kewajiban antara LKS dengan nasabah. Salah satu kewajibannya adalah mengatur tentang biaya pemeliharaan *ijarah*. Disebutkan bahwa LKS menanggung biaya pemeliharaan yang sifatnya besar sedangkan nasabah menanggung biaya pemeliharaan yang sifatnya ringan atau tidak materiil. Dalam hal ini peneliti menilai, seharusnya bank memperjelas porsi pemeliharaan yang di maksud waktu penentuan kesepakatan. Apabila bank sepenuhnya melimpahkan biaya sewa kepada nasabah maka hal tersebut tidak patuh sepenuhnya terhadap syariah karena hal itu adalah kewajiban atas bank terhadap

nasabah dan sebaliknya itu merupakan hak bagi nasabah terhadap bank. Karena bagaimanapun juga, meskipun dengan menggunakan kata-kata wakalah, tapi substansinya adalah bank belum menjalankan kewajibannya kepada nasabah. Sebagaimana kaidah fikih yang berbunyi:

العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني

"yang dijadikan acuan dalam akad adalah maksud dan makna akad, bukan berdasarkan lafadz dan kalimat"

#### 4.2.7 Analisis opsi peralihan kepemilikan IMBT

Sebagaimana yang kita lihat di dalam kontrak, tidak tertulis bagaimana opsi proses peralihan kepemilikan yang disepakati. Sehingga peneliti mengajukan kepada perusahaan yang juga sebagai nasabah. Berikut jawaban dari Saudara Tengku Valmy Andali:

"untuk perpindahan kepemilikan sudah ditentukan yaitu dengan proses jual. Hal ini sudah disepakatin oleh kedua belah pihak antara Gapura dengan CIMB. Dimana terdapat issue perihal perpajakan apabila transaksi dilakukan dalam bentuk hibah. Untuk nilai sendiri tidak ditentukan krena CIMB mengacu kepada nilai residual barang terkait di akhir periode sebagai nilai transaksi jual beli. Untuk Hal ini, terdapat perbedaan definisi dari beberapa bank, dimana ada bank yang menurut peraturan Dewan Pertimbangan syariahnya justru harus sudah menetapkan nilai jual beli diawal. Namun untuk CIMB, mereka tetap mengacu kepada residual value di akhir periode"

Dari hasil wawancara, dapat diketahui bahwa PT. GA. yang juga merupakan anak perusahaan PT. GIAA., telah membuat kesepakatan dengan Pihak bank tentang bagaimana proses peralihan kepemilikan barang yang disewakan pada akhir masa sewa, yaitu dengan cara opsi jual beli. Pemilihan terhadap opsi jual beli ini atas pertimbangan adanya *issue* terhadap objek akad apabila peralihan kepemilikan dilakukan dengan opsi hibah. Sehingga untuk menghindari hal tersebut, kedua belah pihak sepakat memilih opsi jual beli. Nilai jual beli pada transaksi ini tidak ditentukan berapa besarnya karena pihak bank mengacu pada nilai *residual*



*value*/harga pasar. Tentunya pihak bank akan menentukan harganya nanti dengan mempertimbangkan nilai penyusutan pada barang tersebut setiap tahunnya bahkan bisa menjadi satu rupiah. Hal utama yang perlu diperhatikan pada tahap ini adalah masa sewa dan waktu jual belinya. Dari lembaran kontrak IMBT yang di dapat dan berdasarkan hasil wawancara bahwa proses sewa dan jual beli di sini adalah dua transaksi/akad yang dilakukan secara terpisah. Dalam arti, pihak bank menyewakan objek akad kepada nasabah dalam jangka 120 bulan atau setara 10 tahun. Setelah masa sewa tersebut berakhir barulah proses jual beli bisa dilakukan.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dari tulisan di atas mengenai transaksi IMBT antara PT. GA. dengan PT. CIMB Niaga, maka penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Pada kasus pembiayaan antara kedua belah pihak ini dapat kita ketahui bahwa pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dijadikan sebagai solusi pembiayaan bagi perusahaan. Sebelumnya, perusahaan dinyatakan tidak bisa menggunakan pembiayaan konvensional *leasing* baik *operating lease* maupun *financial lease* karena dapat menyebabkan tekanan pada nilai utang perusahaan maka dipilihlah IMBT sebagai solusi pembiayaan perusahaan pada kasus ini.
2. Bila diteliti dari segi mekanisme dan rukun akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) alur transaksi ini sudah sesuai dengan teori atau prinsip yang dibenarkan oleh syariat Islam. Dimana adanya dua pihak, yaitu pihak nasabah/*mustajir* (PT. GA.) dan pihak bank/*mu'jir* (PT. CIMB Niaga). Selanjutnya ada *sighat (ijab & qobul)* baik secara verbal maupun tertulis. Selanjutnya, karena ini akad IMBT, secara prinsip, objek akad diharuskan dimiliki oleh pihak bank/*mu'jir*. Dalam hal ini, barang telah dimiliki pihak bank/*mu'jir* yang dibeli dari *supplier* (TRM) kemudian disewakan kepada nasabah/*mustajir*. Setelah masa 120 bulan masa sewa berakhir barulah dilakukan akad *bai'* untuk peralihan kepemilikan objek akad kepada nasabah.

3. Jika ditinjau berdasarkan Al-Quran dan hadits serta keterangan para ulama beserta para ahli terdapat beberapa ketentuan yang belum tepat dengan prinsip *syar'i*:

1. Penentuan *ujrah* biaya sewa mengacu pada *Jakarta Interbank Offered Rate* (JIBOR) satu bulanan + 4,5% per *annum*. Dimana *ujrah* tersebut mengikuti Angka JIBOR yang selalu berubah setiap 24 jam atau *floating* sehingga terdapat unsur *gharar*. Sementara yang dikehendaki oleh *syar'i* adalah harus jelas dan terhindar dari sifat *gharar*.
2. Penentuan biaya administrasi sebesar 1% *flat* per penarikan fasilitas pembiayaan. Seharusnya, bank menetapkan biaya tersebut dengan riil. Peneliti berkeyakinan kuat biaya tersebut tidak mencerminkan biaya yang riil karena beberapa alasan, yaitu sangat sulit memastikan bahwa biaya riil yang dibutuhkan adalah tepat dengan 1%, biaya tersebut *flat* perpenarikan kemungkinan biaya administrasi berbeda-beda sesuai nilai yang ditarik, dan pembiayaan ini terkategori cukup besar sehingga meskipun biaya administrasi sebesar 1% maka tetap akan bernilai besar.
3. Penentuan denda dipercepat sebesar Ekv. 3%. Hal ini jelas menyalahi aturan terhadap masalah fiqh muamalah. Dalam perihal denda, yang dibenarkan oleh para ulama terkini adalah denda dengan sebab menunda-nunda pembayaran. Dan di dalam ketentuan DSN-MUI juga diatur bahwa biaya hasil denda tersebut dialokasikan kepada badan amal yang dikelola oleh bank. Bahkan, dalam masalah percepatan pembayaran, ada juga ketentuan yang membolehkan pemberian potongan terhadap pembayaran di percepat tanpa diperjanjikan di awal bukan sebaliknya, yaitu denda

4. Biaya pemeliharaan objek akad. Pada transaksi ini seharusnya bank/*mu'jir* berkewajiban terhadap biaya pemeliharaan yang sifatnya besar dan memengaruhi kepemilikan sedangkan biaya yang bersifat ringan dibebankan kepada nasabah/*mu'jir*. Sementara itu, pada transaksi ini bank membebankan biaya pemeliharaan sepenuhnya kepada nasabah dengan berdalih akad *wakalah* sehingga hal ini dapat dikatakan belum patuh sepenuhnya kepada ketentuan *syar'i*.

## 5.2 Saran

### Bagi civitas akademika

Untuk melanjutkan atau mengembangkan penelitian terkait kesyariahan penerapan IMBT lainnya baik di Indonesia maupun pada skala internasional. Terutama, peneliti berharap penelitian lanjutan terkait transaksi IMBT dari segi ketentuan-ketentuan tambahan seperti jaminan pada IMBT.

### Bagi PT. Gapura Angksa

Untuk terus meningkatkan penggunaan produk-produk perbankan Syariah, seperti sukuk, murabahah, istishna, salam dan lain-lain. Selain itu, diharapkan agar lebih selektif lagi dalam memilih produk-produk pembiayaan dengan cara berkonsultasi pada para ahli.

### Bagi PT. CIMB Niaga Tbk.

Untuk lebih gencar lagi dalam pemasaran produk-produk syariah kepada perusahaan-perusahaan lainnya terutama pada transaksi akad IMT karena masih sangat sedikit bank-bank yang menggunakan akad ini. Sehingga berpotensi sangat besar untuk dapat bersaing dengan produk-produk konvensional. Produk ini juga bisa dipasarkan ke semua lapis lini masyarakat. Selain itu juga diharapkan agar bank

selalu terus meningkatkan kepatuhan mekanisme pada prinsip-prinsip yang dibenarkan oleh *syar'i*.



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dari tulisan di atas mengenai transaksi IMBT antara PT. GA. dengan PT. CIMB Niaga, maka penulis berkonklusi sebagai berikut:

1. Pada kasus pembiayaan antara kedua belah pihak ini dapat kita ketahui bahwa pembiayaan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dijadikan sebagai solusi pembiayaan bagi perusahaan. Sebelumnya, perusahaan dinyatakan tidak bisa menggunakan pembiayaan konvensional *leasing* baik *operating lease* maupun *financial lease* karena dapat menyebabkan tekanan pada nilai utang perusahaan maka dipilihlah IMBT sebagai solusi pembiayaan perusahaan pada kasus ini.
2. Bila di teliti dari segi mekanisme dan rukun akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) alur transaksi ini sudah sesuai dengan teori atau prinsip yang dibenarkan oleh syariat islam. Dimana adanya dua pihak, yaitu pihak nasabah/*musta'jir* (PT. GA.) dan pihak bank/*mu'jir* (PT. CIMB Niaga). Selanjutnya ada *sighat* (*ijab & qobul*) baik secara verbal maupun tertulis. Selanjutnya, karena ini akad IMBT, secara prinsip, objek akad diharuskan dimiliki oleh pihak bank/*mu'jir*. Dalam hal ini, barang telah dimiliki pihak bank/*mu'jir* yang dibeli dari *supplier* (TRM) Kemudian disewakan kepada nasabah/*musta'jir*. Setelah masa 120 bulan masa sewa berakhir barulah dilakukan akad *bai'* untuk peralihan kepemilikan objek akad kepada nasabah.
3. Jika ditinjau berdasarkan Al-Quran dan hadits serta keterangan para ulama beserta para ahli terdapat beberapa ketentuan yang belum tepat dengan prinsip *syar'i*:
  1. Penentuan *ujrah* biaya sewa mengacu pada *Jakarta Interbank Offered Rate* (JIBOR) satu bulanan + 4,5% per *annum*. Dimana *ujrah* tersebut mengikuti Angka JIBOR yang selalu berubah setiap 24 jam atau *floating* sehingga terdapat unsur *gharar*.

Sementara yang dikehendaki oleh *syar'i* adalah harus jelas dan terhindar dari sifat *gharar*.

2. Penentuan biaya administrasi sebesar 1% *flat* per penarikan fasilitas pembiayaan. Seharusnya, bank menetapkan biaya tersebut dengan riil. Peneliti berkeyakinan kuat biaya tersebut tidak mencerminkan biaya yang riil karena beberapa alasan, yaitu sangat sulit memastikan bahwa biaya riil yang dibutuhkan adalah tepat dengan 1%, biaya tersebut *flat* perpenarikan kemungkinan biaya administrasi berbeda-beda sesuai nilai yang ditarik, dan pembiayaan ini terkategori cukup besar sehingga meskipun biaya administrasi sebesar 1% maka tetap akan bernilai besar.
3. Penentuan denda dipercepat sebesar Eqv. 3%. Hal ini jelas menyalahi aturan terhadap masalah fiqih muamalah. Dalam perihal denda, yang dibenarkan oleh para ulama terkini adalah denda dengan sebab menunda-nunda pembayaran. Dan di dalam ketentuan DSN-MUI juga diatur bahwa biaya hasil denda tersebut dialokasikan kepada badan amal yang dikelola oleh bank. Bahkan, dalam masalah percepatan pembayaran, ada juga ketentuan yang membolehkan pemberian potongan terhadap pembayaran di percepat tanpa diperjanjikan di awal bukan sebaliknya, yaitu denda
4. Biaya pemeliharaan objek akad. Pada transaksi ini seharusnya bank/*mu'jir* berkewajiban terhadap biaya pemeliharaan yang sifatnya besar dan memengaruhi kepemilikan sedangkan biaya yang bersifat ringan dibebankan kepada nasabah/*mu'jir*. Sementara itu, pada transaksi ini bank membebaskan biaya pemeliharaan sepenuhnya kepada nasabah dengan berdalih akad *wakalah* sehingga hal ini dapat dikatakan belum patuh sepenuhnya kepada ketentuan *syar'i*.

## 5.2 Saran

### Bagi civitas akademika

Untuk melanjutkan atau mengembangkan penelitian terkait kesyariahan penerapan IMBT lainnya baik di Indonesia maupun pada skala internasional. Terutama, peneliti berharap penelitian



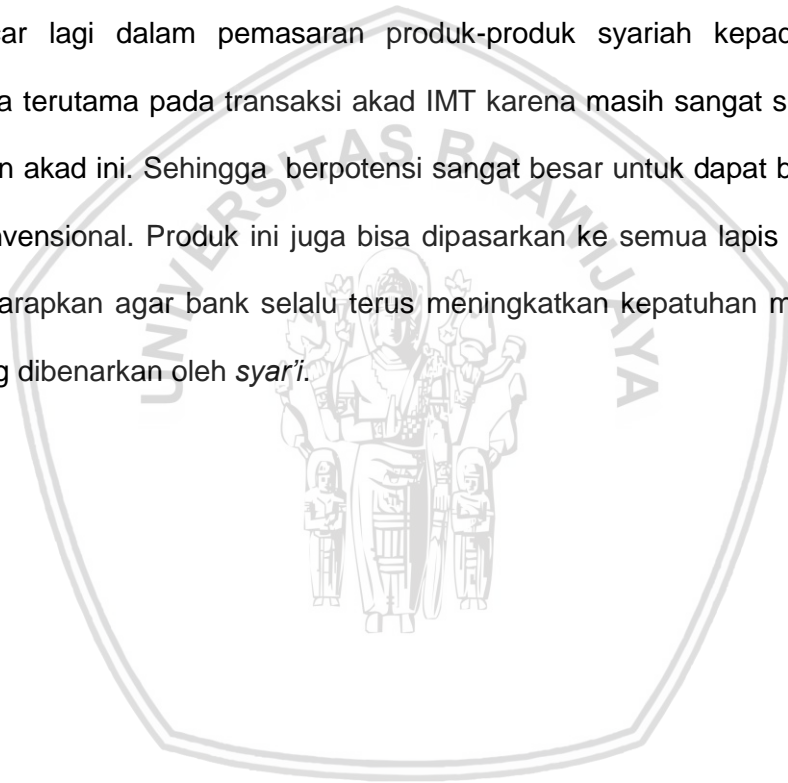
lanjutan terkait transaksi IMBT dari segi ketentuan-ketentuan tambahan seperti jaminan pada IMBT.

**Bagi PT. Gapura Angksa**

Untuk terus meningkatkan penggunaan produk-produk perbankan Syariah, seperti sukuk, murabahah, istishna, salam dan lain-lain. Selain itu, diharapkan agar lebih selektif lagi dalam memilih produk-produk pembiayaan dengan cara berkonsultasi pada para ahli.

**Bagi PT. CIMB Niaga Tbk.**

Untuk lebih gencar lagi dalam pemasaran produk-produk syariah kepada perusahaan-perusahaan lainnya terutama pada transaksi akad IMT karena masih sangat sedikit bank-bank yang menggunakan akad ini. Sehingga berpotensi sangat besar untuk dapat bersaing dengan produk-produk konvensional. Produk ini juga bisa dipasarkan ke semua lapis lini masyarakat. Selain itu juga diharapkan agar bank selalu terus meningkatkan kepatuhan mekanisme pada prinsip-prinsip yang dibenarkan oleh syari'.



## DAFTAR PUSTAKA

- An-Nadawi, Sulaiman. 2007. Aisyah R.A.: The Greatest Woman in Islam. Qisthi Press. Jakarta
- Djamil, Fathurrahman. 2013. Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah. Sinar Grafika. Jakarta.
- Emzir. 2012. Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data. PT RajaGrafindo Persada, Jakarta
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:46/DSN MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm fi Al-Murabahah*)
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:17/DSN MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda Pembayaran
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor:27/DSN MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Muntahiyah Bittamlik*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 1 1 2/DSN MUI/X/2017 Tentang Akad *Ijarah*
- Ghafar Abdul & Ghani Abdul. 2006. Manfaat *Al-Ijarah* Menurut Perspektif Fiqh Empat Madzhab Jurnal Fiqh. Malaysia
- Isfandiar, Ali Amin. 2013. Analisis Fiqih Muamalah Tentang *Hybrid Contract* Tentang Model Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah

Konsep Islam Terhadap Biaya Administrasi Pinjaman (Studi Kasus Pada Koperasi Pegawai Negeri Warga Peradilan Agama "KOWAPA" Daerah Istimewa Yogyakarta). Eddy Purwanto 2017

Mardani. 2012. Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah. Kencana. Jakarta Nawawi, Maulana, Hasanudin. 2010. Multiakad dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia. Jakarta Pusat.

Ismail. 2012. Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer. Ghalia Indonesia. Bogor

Qardhawi, Yusuf. 1994. Membangun Masyarakat baru. Gema Insani Press. Jakarta.

Rozalinda. 2017. Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah. PT RajaGrafindo Persada. Depok.

Sahroni, oni, karim adiwarmanto. 2015. Maqashid Bisnis & Keuangan Islam. PT RajaGrafindo Persada. Depok.

Yuliantin. 2011. Studi Tentang Sistem Penerapan Fatwa Bunga Bank Di Indonesia.

Jambi. Al-Risalah: Jurnal Kajian Hukum Islam dan Sosial Kemasyarakatan.

<https://heriantodjava.wordpress.com/2011/08/04/ijarah-dalam-islam>. Dikunjungi pada tanggal 15 April 2018

## LAMPIRAN

### Struktur Pembiayaan IMBT

- I. Nasabah** : PT. Gapura Angkasa
- II. Bank** : PT. Bank CIMB Niaga Tbk
- III. Fasilitas Kredit** :
1. Fasilitas : *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)/Corporate Leasing*  
*iB Plafond* IDR 450,000,000,0.00 (Empat Ratus Lima  
 Puluh Milyar Rupiah)
  2. Jangka Waktu Fasilitas : 120 (seratus dua puluh) bulan sejak tanggal  
 penarikan pertama kali
  3. Tujuan Pembiayaan : Pembiayaan pembelanjaan modal nasabah  
 terkait dengan pengadaan Obyek IMBT peralatan  
 sebagai Obyek sewa sesuai dengan yang  
 disebutkan di dalam Perjanjian Pembiayaan  
 terkait Fasilitas IMBT
  4. Rate Ujrah : JIBOR 1 bulanan + 4.5% per annum
- Catatan: Tingkat rate ujrah di atas akan berdasarkan *review* 3 bulanan
5. Biaya Administrasi : 1.00% flat per penarikan fasilitas pembiayaan
  6. jangka waktu fasilitas : 120 bulan dari penarikan fasilitas pertama (termasuk  
 Grace Period)
  7. Jangka waktu Penarikan : 6 bulan dari penandatanganan Perjanjian  
 Pembiayaan

8. Masa Instalasi : 8 bulan dari penandatanganan Perjanjian

Pembiayaan Fasilitas (termasuk Jangka Waktu

Penarikan)

9. Pembayaran Sewa IMBT : Bulanan

10. Jadwal *Payback* : Bulanan, dimulai pada bulan ke-9 dari pencairan

pembiayaan dengan nominal sama besar (*prorate*

*basis*).

11. Syarat Penarikan :

- a. Menyampaikan surat permohonan penarikan fasilitas pembiayaan dan dokumen standard lainnya yang berlaku di Bank paling lambat 2 hari kerja sebelum tanggal penarikan fasilitas;
- b. Menyerahkan copy perjanjian Pemutusan Kontrak Sewa perjanjian Pembelian (hanya untuk penarikan pertama);
- c. Menyerahkan copy tagihan dengan jangka waktu tagihan tidak melebihi 6 bulan dari tanggal penerbitan tagihan;
- d. Hasil penarikan ditransfer langsung ke rekening penjual (*leasing company*);

12. Mata Uang : IDR

13. Syarat Penyediaan : *Committed, On Liquidation*

14. Denda Keterlambatan : Eqv.2.00% per annum di atas ujah rate yang

berlaku dan akan disalurkan kepada badan amal

yang dikelola oleh Bank.

15. Denda Pembayaran : Fasilitas dapat dibayar dipercepat baik sebagian

maupun seluruhnya pada setiap tanggal pembayaran bunga

dengan denda pembayaran dipercepat sebesar eqv.3 00%

p. a.

#### IV. Jaminan

Mesin dan peralatan yang menjadi Obyek IMBT

## **V. Covenant Standard**

Catatan : *Covenant Standard* dibawah ini merupakan bagian dari Syarat Umum Pembiayaan yang akan ditandatangani secara terpisah

### **Affirmative Covenant :**

1. Melakukan transaksi lindung nilai (*hedging*) atas setiap Hutang dalam mata uang asing, kecuali bank menyetujui lain. Apabila nasabah gagal melakukan transaksi lindung nilai ini, maka bank atas beban nasabah berhak (namun tidak berkewajiban) untuk melakukan transaksi lindung nilai tersebut.
2. Senantiasa memberikan ijin kepada bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh bank untuk:
  - a) Melakukan pemeriksaan terhadap catatan keuangan dan administrasi nasabah;
  - b) Melakukan peninjauan ke dalam proyek, bangunan dan kantor yang digunakan nasabah; dan
  - c) Melakukan pemeriksaan terhadap Agunan, dengan ketentuan bahwa nasabah dan/atau Pemberi Agunan menyatakan bahwa tindakan tersebut bukan merupakan tindakan memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin.
1. Membuka dan mengoperasikan secara aktif rekening nasabah pada nasabah.
2. Memberikan pada bank, setiap waktu, baik diminta maupun tidak diminta segala dokumen dan/atau informasi / keterangan / data secara lengkap, tepat, benar dan terkini serta sesuai keadaan sebenarnya, berkenaan dengan:
  - a) Anggaran dasar dan perubahannya berikut seluruh pengesahannya, persetujuan dan/atau pelaporan oleh dan kepada pihak yang berwenang, serta pendaftaran kepada pihak yang berwenang dan pengumuman dalam Berita Negara Republik Indonesia, perubahan pemegang saham dan kepemilikan sahamnya atau pendiri dan modal yang disetorkan, susunan Direksi dan Dewan Komisaris atau pengurus dan pengawas atau yang setara dengan itu, serta sifat dan/atau lingkup usaha nasabah;



- b) Asli surat kuasa yang dibuat dan diberikan oleh nasabah kepada orang-orang tertentu (jika ada) yang ditunjuk untuk dan atas nama nasabah melaksanakan Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan serta semua dokumen yang disyaratkan oleh atau berkaitan dengan Perjanjian Kredit atau Dokumen Agunan, berikut contoh tandatangan orang-orang tersebut;
- c) Perjanjian Kredit dan Dokumen Agunan dalam bentuk dan isi yang disetujui bank telah ditandatangani oleh nasabah dan pemberi agunan
- d) Asli bukti-bukti hak kepemilikan atas Agunan;
- e) Dokumen perizinan yang diperlukan oleh nasabah dalam melaksanakan usahanya;
- f) Peristiwa atau keadaan yang dapat mempengaruhi keadaan, harta kekayaan, jalannya usaha dan/atau keuangan nasabah atau Pemberi Agunan, termasuk kelalaian nasabah atau Pemberi Agunan kepada pihak ketiga;
- g) Keadaan keuangan dan/atau usaha nasabah (seperti, namun tidak terbatas pada keterangan mengenai penghasilan dan/atau laporan keuangan nasabah);
- h) Laporan keuangan tahunan (audited atau unaudited), termasuk neraca dan perhitungan laba-rugi selambat-lambatnya 180 (seratus delapan puluh) hari sejak berakhirnya tahun buku yang bersangkutan;
- i) Dokumen perpajakan yang disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku

### ***Negative Covenant***

3. Tindakan yang berkaitan dengan struktur perusahaan nasabah, seperti, namun tidak terbatas pada:
- a) Mengadakan perubahan atas maksud, tujuan dan kegiatan usaha nasabah;
  - b) Mengubah susunan pengurus perusahaan nasabah;

- c) Mengumumkan dan membagikan deviden/saham bonus kepada pemegang saham nasabah; Melakukan perubahan terhadap struktur permodalan perusahaan (*corporate structure*) antara lain peleburan, penggabungan dan pengambilalihan
4. Membayar atau membayar kembali tagihan atau piutang berupa apapun juga yang sekarang dan/atau dikemudian hari akan diberikan oleh para pemegang saham atau pihak yang setara lainnya dalam perusahaan nasabah baik berupa jumlah pokok, bunga dan lain-lain jumlah uang yang wajib dibayar.

#### **VI. Condition Precedent**

1. Agar disediakan sebelum penandatanganan Perjanjian Pembiayaan:
  - a) Surat Persetujuan Dewan Komisaris (jika belum ditetapkan dalam Anggaran Dasar Perusahaan);
  - b) Nasabah wajib menyerahkan kepada Bank perjanjian jual beli peralatan/surat pengakhiran/surat penyelesaian (*settlement letter*) antara TRM dan nasabah dengan nilai maksimal sebesar USD 32,500,000.00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu Dolar Amerika Serikat), dalam bentuk dan isi yang disetujui BANK;
  - c) Surat Pernyataan dari nasabah mengenai perhitungan rinci atas efisiensi biaya yang disebabkan 'pembiayaan berdasarkan Perjanjian ini dibandingkan dengan perjanjian sewa antara TRM dan nasabah yang telah ada, dalam bentuk dan isi yang disetujui bank;
  - d) *Letter of Support* dari PT. Garuda Indonesia (Persero), Tbk.

#### **VII. Additional Covenant :**

1. Memastikan dan menjamin seluruh pembayaran dari PT Garuda Indonesia (Persero) Tbk kepada nasabah ditransfer langsung ke rekening operasional nasabah di bank
2. Melaksanakan penilaian ulang Obyek IMBT oleh perusahaan penilai independen yang dapat diterima bank setiap tahunnya.
3. Menyampaikan polis asuransi atas Obyek IMBT dari perusahaan asuransi independen yang dapat diterima bank dan diperbaharui setiap tahun

4. Menjaga rasio keuangan sebagai berikut:

- a) *Adjusted Debt/EBITDAR* maksimai 4.0x sampai dengan 2018 dan 3.5x sampai fasilitas jatuh tempo.
- b) *Adjusted Debt Service Coverage Ratio* minimum 1.1x dievaluasi setiap 6 bulan dimulai sejak Laporan Keuangan Audited periode Desember 2017 selambatnya 30 hari sejak penyampaian laporan.

Definisi:

- a. *Adjusted Debt: Interest Bearing Debt + baki debt IMBT facility.*
- b. *EBITDAR: EBITDA + Principal Repayment + Profit Sharing payments*
- c. *Adjusted Debt Service Coverage Ratio: EBITDAR / (Principal Repayment + Profit Sharing payments).*

Catatan:

- a) Evaluasi bulan Juni: EBITDAR menggunakan periode Januari sampai dengan Juni. *Principal Repayment + Profit Sharing payments* menggunakan 6 bulan kedepan.
- b) Evaluasi bulan Desember: EBITDAR menggunakan periode Juli sampai dengan Desember. *Principal Repayment + Profit Sharing payments* menggunakan 6 bulan kedepan.
- c) Memelihara dan menjaga *Debt Service Reserve Account* sebesar 1 bulan angsuran harga sewa;

**VIII. Condition Subsequent:**

- 1 Laporan penilaian dari perusahaan penilaian yang independen (independent appraiser) dan disetujui bank atas Peralatan yang menjadi Obyek sewa/IMBT yang dibiayai oleh bank dan peralatan yang diagunkan kepada bank (apabila ada) paling lambat 4 bulan sejak penarikan Fasilitas IMBT;
- 2 Polis asuransi syariah atas Peralatan yang menjadi obyek sewa/IMBT yang dibiayai bank dan Peralatan yang diagunkan kepada bank (apabila ada) dari perusahaan asuransi yang

independen dan disetujui oleh bank paling lambat 4 bulan sejak penandatanganan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas;

- 3 Syarat-syarat yang terdapat dalam surat ini tidak terbatas pada syarat-syarat yang tercantum di atas. Hal-hal yang belum tercakup dan kurang jelas dalam persyaratan tersebut di atas akan ditetapkan kemudian berdasarkan persetujuan kedua belah pihak

